

Furumoveien 12C



Velkommen til

Furumoveien 12C



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Rekkehus i rolig område på Vestskogen

Innholdsrik og tiltalende rekkehusleilighet m/lyst hovedplan | 2 uteplasser og hage | Garasje | Solrikt nær skog og sjø.

Prisantydning	2 590 000,-
Fellesgjeld	233 000,-
Omkostninger	18 419,-
Totalpris	2 841 419,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 546,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1973

Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Furumoveien 12c og denne innholdsrike og pene leiligheten m/en smart planløsning. Her har du stue og kjøkken i den "riktige" etasjen, slik at man får optimale solforhold, og større romfølelse. Det er både solrik balkong og markterrasse m/hagedel. Et ekstra rom benyttes i dag som kontor og tidvis gjesterom. Leiligheten gir et lyst og godt inntrykk og ligger rolig til i blindvei m/kort vei til skog, sjø, dagligvare, skole og barnehage.

- Kort oppsummert;
- Solrik balkong og markterrasse m/egen hage
- Garasje
- Romslig soverom m/stor garderobe, samt ekstra rom som nå brukes som kontor
- Loft m/god lagringsplass
- Skiftet kledning, vinduer og etterisolert loft i regi av brl.
- Kjøkkeninnredning og parkettgulv i 2. etg. fra 2018
- Attraktiv og rolig beliggenhe

Arealer og innhold

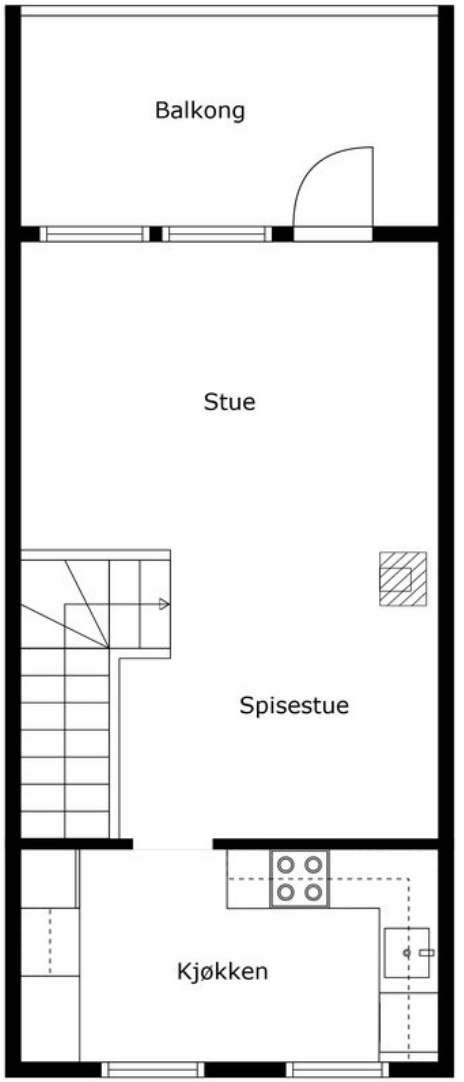
BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

Rekkehusleilighet
1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Bad, Entré, Gang, Soverom, Kontor, Kott
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal.

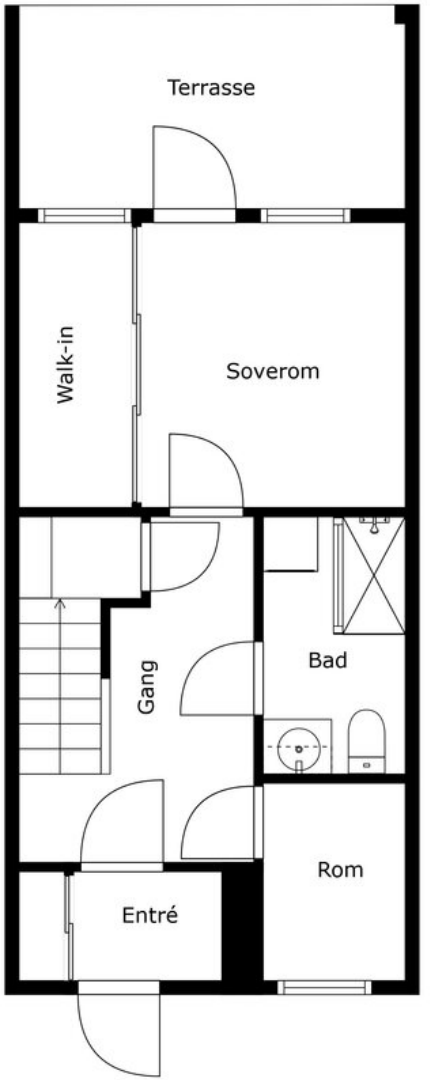
2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Kjøkken, Stue
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Kjeller:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet




















odeli
Bauknecht





























Informasjon

Furumoveien 12C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0045/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Furumoveien 12C, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Færder kommune
Andelsnr 28 i Søndre Labakken Borettslag, org.nr. 950302011

Selger
Brit Olaug Løvlien

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)
233 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 823 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 419,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 832 119,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 841 419,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Rekkehusleilighet
1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Bad, Entré, Gang, Soverom, Kontor, Kott
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Kjøkken, Stue
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Kjeller:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Opprinnelig bod er innredet og det er etablert bod under trappen. Dette er basert på erfaringen med denne typen bygg da det ikke er fremvist tegninger. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Det er påvist synlige tegn til avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggteknisk forskrift.
Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Solforhold

På balkong går solen et sted mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 på sommerstid.

Innhold

Innholdsrikt rekkehus med en god og arealeffektiv planløsning over 2 plan, hvor inndelingen er som følger:

1. etasje:
VINDFANG
GANG med trapp til 2. etasje
BADEROM/WC/VASKEROM med wc, dusj og innredning
SOVEROM med garderobeskap og utgang til terrasse og hage
Innvendig BOD (benyttes i dag som "soverom" - ikke godkjent)

2. etasje:
STUE med peiseovn og utgang til vestvendt balkong
Avdelt KJØKKEN vegg-i-vegg med stuen og med ny innredning

Loft:
Delvis gulvet LAGRINGSLOFT med nedtrekkbar loftstrapp fra stuen

Garasje/parkering:
Boligen disponerer egen garasjeplass med plass til 1 kjøretøy i felles garasjerekke.

Ellers er det rikelig med biloppstillingsplasser for gjester. Her er det også el-billadere

Standard

Velkommen til Furumoveien 12c og dette rekkehuset fra 1973, hvor bygningskroppen er godt vedlikeholdt av borettslaget. Det er bl.a. skiftet kledning, etterisolert, samt skiftet vinduer. Innvendig er leiligheten noe oppusset de siste årene og gir et godt inntrykk med pene overflater og innredning.

Den generelle standard i ulike rom er som følger:

Stue med peisovn og utgang til balkong:
Stuen er et lyst rom med store vindusflater mot vest og plass til både salong og spisestue. Sentralt plassert står peisovnen og det er utgang til en stor balkong.

Kjøkken med spiseplass:
Kjøkkenet ligger i en fin sammenheng, vegg-i-vegg, med stuen. Moderne innredning fra 2018 med lyse, slette fronter og hvor det er godt med både benke- og skapplass. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger salget og det er ventilator med avtrekk ut.

Baderom / wc / vaskerom:
Baderommet er fra ca. 2005 og er helfliselagt. Rommet er innredet med servantinnredning, sokkeltoalett og dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin og strømuttak for tørketrommel.

Soverommet:
Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord og er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe. Fra rommet er det utgang til koselig og vestvendt terrasse og hage.

Andre rom:
Opprinnelig bod er i dag innredet som et kontor, mens det er etablert en bod under trappen.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og laminat
Vegger: Malt tapet og noe tapet
Himlinger: Panel og malte plater

Parkering

Boligen disponerer egen garasjeplass med plass til 1 kjøretøy i felles garasjerekke. Ellers er det rikelig med biloppstillingsplasser for gjester. Her er det også el-billadere.

Modernisering og påkostninger

- Det er gjort flere oppgraderinger på 2000 tallet. Nyere oppgraderinger gjelder kjøkken, innvendige overflater og el-anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som
gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Vurdering av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på på søkepunktet for oppføring. Det er gjort flere oppgraderinger på 2000 tallet. Nyere oppgraderinger gjelder kjøkken, innvendige overflater og el-anlegget.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Enkelte avvik har en sammenheng med ufagmessig utførelse. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Det bør bemerkes at svekkelser og skader også kan fremkomme etter befaringen og blir mer synlig på overtagelsen. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

UTVENDIG:
Bygget er fundamentert med støpt gulv, oppført i tre med 10 cm isolasjon og utvendig panelt. Sperretak med saltak form og loft med adkomst via nedfellbar stige. Taket er tekket med dobbeltkrum takstein. Det er malt utvendig i 2021. Det er tidligere etterisolert på loftet. Dette er for øvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG:
Det er i 2018 lagt ny parkett i stue og kjøkken. Overflater ellers er eldre. På gulv: parkett og laminat. På vegger: malt tapet og noe tapet. I tak: panel og malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Boligen varmes opp via ildsted og to panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.
- Det er rundt 2011 oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer. Anlegget ellers er skiftet etter byggeåret men ukjent år. Noe er av eldre årgang.
- Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 5 kurser.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM > ETASJE 1 > BAD:
Opprinnelig endre bad som er enkelt pusset opp rundt 2005. Slik det tolkes er det ingen ny membran og fliser er lagt direkte på opprinnelig
underlag. Det er heller ikke skiftet sluk. Rommet inneholder innredning, servant, opplegg for vaskemaskin, wc og disjnisje.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser, feil plassering av sluk, ingen avrenning for lekkasjevann og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger i handelen med unntak av kjøleskap.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder for øvrig med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp via ildsted og to panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:

Strømutgifter for 2024 var kr. 9781,-. Nettleie er en del av husleien.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 546,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3.959
Mediaprodukter: 587,-

Felleskostnader inkluderer:
* Styre, revisjon- og forretningsførerhonorar.
* Drift og vedlikehold.
* Forsikringer av bygg.
* Kommunale avgifter.
* Energi/fyring i fellesareal.
* TV-anlegg/bredbånd.
* Andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 703 245,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 812 978,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger mediaprodukter for kr. 587,- inkludert i månedlige felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Søndre Labakken Borettslag består av 74 andelsleiligheter på gnr. 128, bnr. 219.

Forretningsførsel:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styret:
Styret følgende e-post adr.: sondrelabakken@styrerommet.no.

Saker som var oppe til årsmøte 2024:

Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.
Styret opplever at det er tvil over hvem som har ansvar for utbedring av balkongene.
Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre, slik at de til enhver tid er i god stand. De bærende loddrette stolpene (2 - 3 stk), er borettslagets ansvar å vedlikeholde. Resterende konstruksjon er den enkelte andelseier ansvarlig for.

Nye ladestasjoner
Styret har vært i kontakt med Per Johansen AS for tilbud på nyt alternativt anlegg.
Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

Utbedring av lekeplassen/sandkassen
Underlaget for lekemiljøet er for øyeblikket dekket med grus.
For å bedre hygienen og sikkerheten for barna som bruker lekeplassen, foreslår andelseier at vi bytter ut grusen med toppbark. Toppbark demper fall og er et mer hygienisk alternativ sammenlignet med løs grus.
Forslag til vedtak ble ikke vedtatt.
Andelseier og styret går sammen og finner en godkjent løsning.

Drivhus hos andelseier
En andelseier forespurte på generalforsamlingen om godkjennelse til å sette opp drivhus på egen andel.
Drivhus godkjennes som beskrevet i søknad. Forutsetning er at nærmeste naboer informeres og godkjenner tiltaket.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 233 000,- pr. 01.12.2024

Lånenummer: HANBA3-94817223812
Type lån: A
Restsaldo: 21.414.837,-
Restløpetid: 21 år 7 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Sum andel fellesgjeld er avrundet til nærmeste hele tusen.
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 654.954,-

Budsjettet for 2024 la til grunn et overskudd på kr. 369.821,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Fjorårets regnskap var ikke klart på tidspunktet salgsoppgaven ble skrevet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82034584

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 438 kvm (Festetomt)
Praktisk rekkehus i et koselig og familievennlig nabolag beliggende på Vestskogen!

På baksiden av boligen disponeres en lettstelt hage, avskilt mot naboene med hekk. Hagen er sørvendt, noe som gir gode solforhold fra morgen til kveld. Her er det også lagt en platting, for opptimal utnyttelse, med plass til utemøbler og grill. Plattingen er overbygget av balkong med direkte tilgang fra stuen i 2. etasje. Så her kan man ta med gjestene ut for å nyte penværet, med utsikt utover det barnevennlige nabolaget.

Borettslaget disponerer lekeplass med blant annet husker og klatretårn med sklie, ved siden av benker som legger til rette for sosiale sammenkomster. Lekeplassen er omringet av gressplen. Borettslaget befinner seg i en blindvei, så biltrafikken er minimal.

Tomten er festet. Bortfester er Færder kommune. Festeavgiften faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven, matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 27.01.2000

Festetid: 99 år fra 1.januar 1972.

Regulering av festeavgift: Kommunen kan regulere den årlige festeavgiften etter 20, 40, 60 og 80 år.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festeren har ikke innløsningsrett.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er en del av Søndre Labakken Borettslag, et hyggelig borettslag liggende i en blindsone på Vestskogen. Som nærmeste nabo har dere Prestegårdsskogen, som byr på flere hyggelige skogsturer i et behagelig flatt terreng, med alt fra brede grusstier, til smale, koselige stier som svinger seg innover skogen. I skogen finner dere også Aronsletta, en lite parkområde med fotballmål, bare en 3 minutters gåtur unna. Videre sørover finner dere masse pen natur med gode aktivitetsmuligheter.

I motsatt retning ankommer dere kysten med brygger og badeplasser. Mest populært er kanskje Munkholmen med blant annet grillområde, lekeplass og

fotballbane. Litt sørover for Munkholmen, langs kysten, finner dere en åpen gapahuk med grillmuligheter og flott utsikt utover vannet.

I nærområdet har dere også Teie idrettspark med store fotballbaner, hvor hovedbanen benyttes av Teie Idrettsforening, Nøtterøyhallen, en flott idrettshall som brukes til ulike arrangementer, og Nøtterøy Golfklubb, med blant annet 18-hulls skogs- og parkbane og driving range.

Ved inngangen til borettslaget ligger Labakken barnehage. Ellers finner man også Hundremeterskogen barnehage og Vestskogen barnehage like ved. Labakken skole befinner seg en kort gåtur unna, langs en nesten helt bilfri vei. Teigar ungdomsskole ligger i samme lokalene som Nøtterøyhallen. Nøtterøy videregående skole ligger rundt 10 minutter på sykkel unna. Steinerskolen i Vestfold når du etter en 5 minutters gåtur.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav de nærmeste holdeplassene er Bergneveien bussholdeplass, som tar deg til Tønsberg sentrum på rundt 15 min, og Steinerskolen i Vestfold bussholdeplass. Tog fra Tønsberg stasjon til Oslo S tar rundt 1 time og 18 minutter.

Skoler og barnehager

Ved inngangen til borettslaget ligger Labakken barnehage. Ellers finner man også Hundremeterskogen barnehage og Vestskogen barnehage like ved. Labakken skole befinner seg en kort gåtur unna, langs en nesten helt bilfri vei. Teigar ungdomsskole ligger i samme lokalene som Nøtterøyhallen. Nøtterøy videregående skole ligger rundt 10 minutter på sykkel unna. Steinerskolen i Vestfold når du etter en 5 minutters gåtur.

Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Leiligheten sogner til Labakken og Borgheim skolekrets (tidligere Herstad skolekrets).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.73.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.11.71. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde.

Gjeldende regulering:
3911 180 - Landbruksplan nr. 4, Vestskogen-Borgheim (21.04.81)
3911 6 - Labakken (20.03.73) - Anlegg for lek - 440,16 m2
3911 6 - Labakken (20.03.73) - Boliger - 26.063,55m2
3911 6 - Labakken (20.03.73) - Offentlig friområde - 895,54 m2

Gjeldende kommuneplan for eiendommen datert 06.09.23 og er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende (26.981,46 m2)
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (27.438,29 m2)
Friområde - Nåværende (440,38 m2)
Ras- og skredfare (23.374,56 m2)
Turvegtrase - Nåværende

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (dette gjelder et større område her):
28.3 Ras- og skredfare (H310)
Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 128, bnr. 219 / borettslaget, er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser:

1976/239-6/91 16.01.1976
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Vilkår om bestemmelse om gjerne er i den gamle festekontrakten som nå er erstattet med ny fra 2000.

2000/1007-2/91 27.01.2000
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 36 260
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Meglers kommentar: Festekontrakten ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

2000/1007-3/91 27.01.2000
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Festeren må finne seg i at det føres frem over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolpe, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen

2004/12082-1/91 23.08.2004
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver TØNSBERG-NØTTERØY BOLIGBYGGELAG
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar:
Borettslaget gir tillatelse til å anlegge vannledninger over eiendommen.
(Tinglysning ligger vedlagt)

2004/17297-1/91 01.12.2004
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar:
Grunneier gir tillatelse til å bygge kabler over eiendommen.
Meglers kommentar: Tinglyst avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsanlegg - mellom Skagek Nett AS og Nøtterøy kommune (grunneier).

2009/149039-1/200 02.03.2009
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Søndre Labakken Borettslag
ORG.NR: 950 302 011
Bestemmelse om tilleggsareal
Tilleggsarealet skal ikke hensyntas ved fremtidig avgiftsregulering eller innløsing av feste
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar:
Avtale mellom borettslaget og kommunen.
Borettslaget kjøper eiendom av gnr. 128, bnr. 257.
Området blir overskjøtes fra tidligere eier til kommunen, da det er kommunen som er grunneier for eiendommen borettslaget fester.
Meglers kommentar: Tinglyst avtale mellom Søndre Labakken borettslag og daværende Nøtterøy kommune angående kjøp av tilleggsareal.

Grunndata:
1975/688-1/91 11.02.1975
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3911 GNR: 128 BNR: 207

1996/2789-1/91 08.03.1996
MÅLEBREV

1996/2789-2/91 08.03.1996
GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/153873-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0722 GNR: 128 BNR: 219

2020/1009808-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0729 GNR: 128 BNR: 219

2024/505870-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3811 GNR: 128 BNR: 219

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 128, bnr. 207 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 400,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 845,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 085,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2025

Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Furumoveien 12C

Furumoveien 12C

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10...	**4 min**
247 elever, 13 klasser	0.3 km
Labakken skole (1-7 kl.)	**13 min**
457 elever, 23 klasser	0.9 km
Teie skole (1-7 kl.)	**7 min**
436 elever, 21 klasser	2.9 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	**7 min**
311 elever, 25 klasser	2.9 km
Borgheim ungdomsskole	**6 min**
Nøtterøy videregående skole	**7 min**
550 elever	3.3 km
Færder videregående skole	**6 min**
750 elever	3.7 km

Offentlig transport

Steinerskolen i Vestfold	**6 min**
Linje 100	0.5 km
Tønsberg stasjon	**10 min**
Linje RE11, RX11	4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**

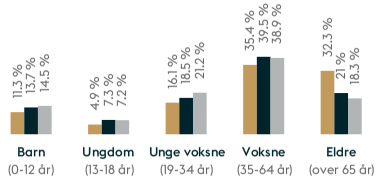
Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy ...	**4 min**
76 barn	0.3 km
Labakken barnehage (1-5 år)	**5 min**
47 barn	0.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1...	**12 min**
21 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	**6 min**
Rema 1000 Borgheim	**25 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakk	257	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Steinerskolen	**7 min**
Nøtterøyhallen	**6 min**
EVO Nøtterøy	**8 min**
ENERGY Fitness Borgheim	**24 min**

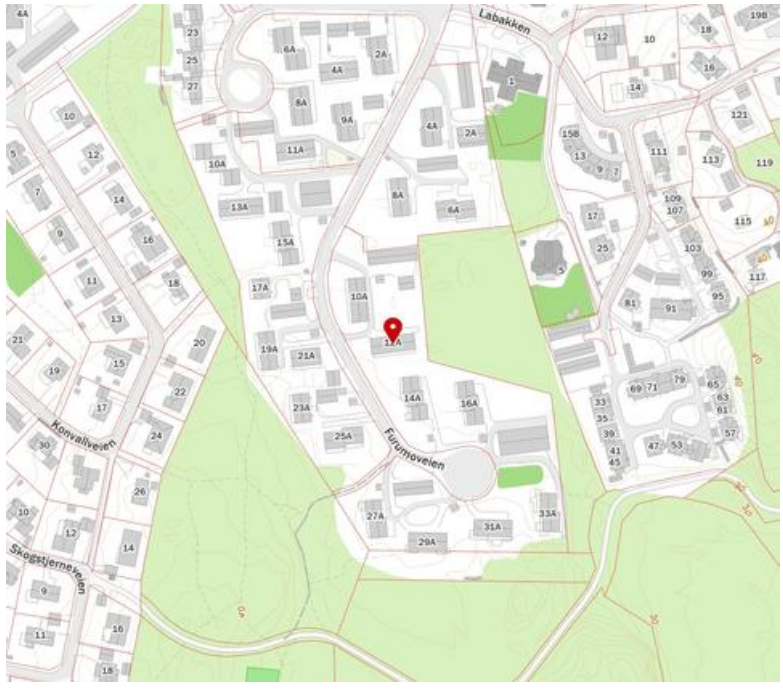
«I det man kan kalle "sentrum", 3 km fra byen, stort utvalg av sentrale barnehager, grunnskoler og videregående opplæring. Nær havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 128, bnr. 219
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2439 **Referansenummer:** IZ4773

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Vurdering av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på på søkepunktet for oppføring. Det er gjort flere oppgraderinger på 2000 tallet. Nyere oppgraderinger gjelder kjøkken, innvendige overflater og el-anlegget.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Enkelte avvik har en sammenheng med ufagmessig utførelse. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Det bør bemerkes at svekkelser og skader også kan fremkomme etter befaringen og blir mer synlig på overtagelsen. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert med støpt gulv, oppført i tre med 10 cm isolasjon og utvendig panelt. Sperretak med saltak form og loft med adkomst via nedfellbar stige. Taket er tekket med dobbeltkrum takstein. Det er malt utvendig i 2021. Det er tidligere etterisolert på loftet. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Det er i 2018 lagt ny parkett i stue og kjøkken. Overflater eller er eldre. På gulv: parkett og laminat. På vegger: malt tapet og noe tapet. I tak: panel og malte plater.

VÅTROM Gå til side

Bad

Opprinnelig endre bad som er enkelt pusset opp rundt 2005. Slik det tolkes er det ingen ny membran og fliser er lagt direkte på opprinnelig underlag. Det er heller ikke skiftet sluk. Rommet inneholder innredning, servant, opplegg for vaskemaskin, wc og disjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med hvite slette fronter fra 2018. Det er montert oppvaskmaskin og lekkasjestopper. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via ildsted og to panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.

Det er rundt 2011 oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer. Anlegges ellers er skiftet etter byggeåret men ukjent år. Noe er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 5 kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehusleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

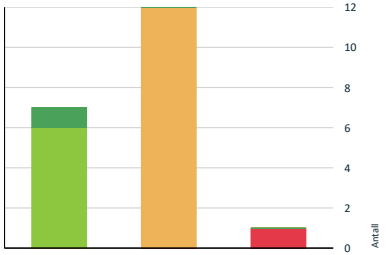
Opprinnelig bod er innredet og det er etablert bod under trappen. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehusleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Inngangsdøren og verandadører er fra rundt 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje og inngangsdøren har noe svellskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes og inngangsdøren bør skiftes innen noe tid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse rundt 2011 og platting av ukjent årgang. Det er lagt nye terrassebordet på dekket i 2. etasjen i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter i dekker og deler av konstruksjonen er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe oppretting og vedlikehold er påregnelig.





TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med støpt gulv, oppført i tre med 10 cm isolasjon og utvendig panelt. Sperretak med saltak form og loft med adkomst via nedfellbar stige. Taket er tekket med dobbeltkrum takstein. Det er malt utvendig i 2021. Det er tidligere etterisolert på loftet. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er på loftet registrert noen fuktskjolder. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er i 2018 lagt ny parkett i stue og kjøkken. Overflater eller er eldre. På gulv: parkett og laminat. På vegger: malt tapet og noe tapet. I tak: panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe svellskader på laminat, noe ujevne overflater og enkelte ufagmessige arbeider.

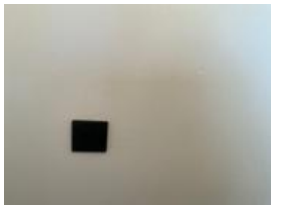
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe utbedringer og vedlikehold er påregnelig.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille og støpt gulv i 1. etasjen. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder begge plan og må sees i sammenheng med alder og naturlige svekkelser.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert stålpipe og peisovn i stuen. Ved tilsyn ble det ikke bemerket noen avvik ifølge selger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det finnes ikke dokumentert tilsyn på pipe og ildsted. Erfaringer med stålpiper i brl er at de har feil og det er tidligere påpekt utbedringsbehov. Her finnes det ingen dokumentasjon som friskmelder pipe og ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon da det kan være påregnelig med tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avviket har en sammenheng med etableringsåret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet sikkerhetsmessige årsaker anbefales det endringer i rekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet etter byggeåret men ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justeringer og vedlikehold er påregnelig.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Opprinnelig endre bad som er enkelt pusset opp rundt 2005. Slik det tolkes er det ingen ny membran og fliser er lagt direkte på opprinnelig underlag. Det er heller ikke skiftet sluk. Rommet inneholder innredning, servant, opplegg for vaskemaskin, wc og disjnisje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser, feil plassering av sluk, ingen avrenning for lekkasjevann og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt eller skader ble registrert inne i hullet som ble boret.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite slette fronter fra 2018. Det er montert oppvaskmaskin og lekkasjestopper.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber er fra byggetiden. Stoppekran er plassert i bod/kontoret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.



TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast/soilrør fra byggeåret. Vurderinger er også basert på at det er gitt ferdigattest. Selger bemerket at det ikke er problem med lukt eller tette avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er enkelt luftet via luftespalter i vinduer og lufteluke i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 115 liter er plasser inne i kjøkkenbenk og er fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave. Lite er synlig så denne er vanskelig å vurderes. Vurderingen er basert på berederens oppgitte alder.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er rundt 2011 oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer. Anlegges ellers er skiftet etter byggeåret men ukjent år. Noe er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 5 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det finnes dokumentasjon men ikke på alt arbeide som er utført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.



Tilstandsrapport



TG 1 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere at utstyret ikke er fjernet samt funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det brannteknisk er godkjent i bygget. Det henvises til sameiet/brl for dokumentasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

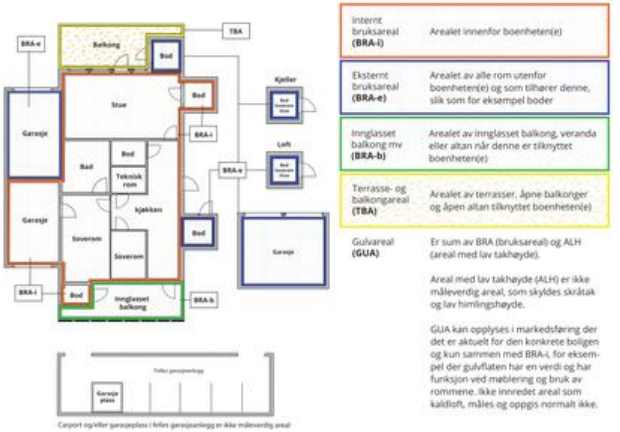
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehusleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	34			34	9
Etasje 2	34			34	9
Garasje		19		19	
SUM	**68**	**19**			**18**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Bad, Entré, Gang, Soverom, Kontor, Kott		
Etasje 2	Kjøkken, Stue		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelig bod er innredet og det er etablert bod under trappen. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehusleilighet	66	2

Kommentar

Rekkehusleilighet	P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	219		0	27438.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furumoveien 12C

Hjemmelshaver
Søndre Labakken Borettslag, Færder Kommune

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950302011			Løvlien Brit Olaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2000	Annet

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.1973		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.1972		Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Furumoveien 12C , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IZ4773

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løvlien, Brit Olaug	9578-5999-4-1340512	2025-03-24 13:49:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Furumoveien 12C, 3142 VESTSKOGEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Brit Olaug Løvlien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6557208
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave fra 2017.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0045/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Løvlien, Brit Olaug	2025-03-24

Identifikasjon

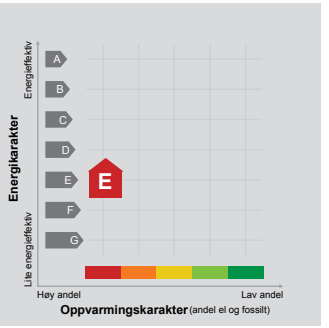
bankID Løvlien, Brit Olaug

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Furumoveien 12C
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7054394
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98903
Dato	28.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg
v/Marte Høglund

Ordre 8386304 3182/28 24.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2025.

Boligselskap:	3182 Søndre Labakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950.302.011
Andelseier:	Brit Olaug Løvlien
Leieobjektnr:	28
Adresse:	Furumoveien 12c, 3142 VESTSKOGEN
Andelsnummer:	28
Borettsinnskudd:	kr 23.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82034584.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA3-94817223812	A	21.414.837,-	21 år 7 md.	4		Flyt	5,75%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.546,– pr. md.
Herav:

Felleskostnad	3.959,-
Mediaprodukter	587,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA3-94817223812	231.563,-	1.570,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 233.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024
Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem tlf.33 30 94 73 ev. pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Erland Omsveen Nyveien 31, 1369 STABEKK, e-post: po@eforvaltning.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2024 for Søndre Labakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950302011
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Kjernåsveien 7 A - den brune delen, nederst til venstre 1. etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Per Omsveen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Omsveen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse opprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Håkon Kolstad foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-. Styret fordeler selv honoraret
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.

Styret opplever at det er tvil over hvem som har ansvar for utbedring av balkongene.
Noen balkonger er større enn andre. Noen er flinke til å vedlikeholde og noen ikke!

Vi får forskjellige tilbakemeldinger på hva som er praksis. I utgangspunktet er det klart at vedlikeholdsplikten tilhører den enkelte.

Styret ber årsmøte avklare hvem som skal ha ansvarsforholdet.

Skilleveggene på balkongene er det naturlig at tilhører Borettslagets ansvar.

Styrets innstilling
Styret ønsker å legge til følgende tekst til vedtektene:

Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre,
slik at de til enhver tid er i god stand.

> **Forslag til vedtak:**
> Tillegg til vedtektene: Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre, slik at de til enhver tid er i god stand. De bærende loddrette stolpene (2 - 3 stk), er borettslaget ansvar å vedlikeholde. Resterende konstruksjon er den enkel andelseier ansvarlig for.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Nye ladestasjoner

Vi må regne med at nåværende ladeanlegg vil bli mer belastet etter hvert som flere får elbiler. Vi har allerede merket kø i noen perioder.

Transaksjon 09222115557517409062 Signert PO, HK, FØ2

Styret har derfor vært i kontakt med Per Johansen AS for tilbud på nytt alternativt anlegg. Opprinnelig var det tiltenkt plassert oppe ved containeren, noe som viste seg å være vanskelig på grunn av stor avstand til nærmeste inntak og medfølgende store kostnader.

Det enkleste vil derfor være å etablere et ny ladestasjon på baksiden av garasjen ved juletreet, tvers over for eksisterende ladestasjon. Det er ikke optimal plassering, men det er den rimeligste løsningen, som krever minst gravearbeide.

Vi undersøker også muligheten til å føre frem nødvendig infrastruktur til samtlige garasjer. Dette medfører mye gravearbeide og store kostnader. Også usikkert om vi kan få tilført tilstrekke kapasitet til alle garasjer.

Styrets innstilling
Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

Forslag til vedtak:
Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

✓ **Vedtatt.**

9. Utbedring av lekeplassen/sandkassen

Fremmet av: Stephen Redfern og styret

Jeg skriver til dere angående lekeplassen i borettslaget vårt. Som dere vet, er underlaget for lekemiljøet for øyeblikket dekket med grus. Dessverre har dette materialet ført til uheldige konsekvenser.

Grusen har i praksis blitt en uhygienisk kattedo, med flere funn av katteavføring gravd ned i sanden (spesielt under lekeapparatets tårn). Vi har dessverre også ved selvsyn observert katter som bruker lekeplassen som toalett mens vi er der med vår 2 år gamle sønn (se vedlagte bilder).

For å bedre hygienen og sikkerheten for barna som bruker lekeplassen, foreslår jeg at vi bytter ut grusen med toppbark. Toppbark demper fall og er et mer hygienisk alternativ sammenlignet med løs grus.

Jeg har innhentet et tilbud fra Sundland Torv og Jord AS basert på mine egne målinger av lekeplassen. Prisen for 24m3 toppbark levert med tippbil er kr. 16 666,- inkl. mva.

For å legge til rette for arbeidet med å fjerne grusen og legge ut toppbark, foreslår jeg to alternative fremgangsmåter:

Forslag 1: Dugnad

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Styret organisere to dugnader:

* En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark.

* En dugnad for å legge ut toppbarken.

Forslag 2: Vaktmestertjenester

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.

Jeg håper styret kan vurdere disse forslagene (og evt. tilleggskostnader) og legge dem frem for avstemning på årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

Stephen Redfern

Andelsnr. 66

+47 941 28 689

Styrets innstilling
Styret er i gang med utbedring av forholdene og har bestilt en avgrensning av sandkassen. Revira er levert og lagt ut i området. Videre skal det begrensede området dekkes av en duk/nett, som skal være enkelt å fjerne når sandkassen ønskes benyttet.
Videre utskifting av bark, gummimatter eller lignende på resterende areale, avventes.

Vi ber årsmøte stemme over de forslag som ligger til avstemming.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret har bestilt skille av sandkassen og kjøpt inn Revira som skal forhindre katter i gjøre fra seg i sandkassen. Videre planlegger vi å rense eller skifte ut sanden og legge en duk over som hindrer at kattene gjør fra seg i sandkassen. Duken/nettet fjernes med enkle håndgrep når man ønsker tilgang til sandkassen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag 1: Dugnad * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Styret organisere to dugnader: * En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark. * En dugnad for å legge ut toppbarken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Forslag 2: Vaktmestertjenester * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Stephen Redfern og styret går sammen og finner en godkjent løsning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Drivhus Furumoveien 25 D

Fremmet av: Britt Marie Nordgård

Søker med dette om mulighet for å sette opp et lite drivhus inntil 5M2 (se vedlagte tegning og mål) (fremvises på årsmøte)

Plassering tenkt på min vestside i hagen . Et drivhus kan forhåpentligvis gjøre det lettere å dyrke bl.a grønnsaker , da det er veldig mange høye trær som skygger og skaper mye mørke og fukt i tidvis nesten hele hagen.

Forslaget ønskes behandlet på årsmøtet og drivhuset blir omtrent som det naboleil i nr 23 har.

På forhånd takk for positivt svar

Med vennlig hilsen

Britt-Marie Nordgård

Furumoveien 25D

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte godkjenne tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Drivhus godkjennes som beskrevet i søknad. Forutsetning er at nærmeste naboer informeres og godkjenner tiltaket.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Det er valg av:

Styreleder

3. stk. styremedlemmer

2. stk. varamedlemmer -

2. stk. 'til valgkomite'

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Omsveen

Følgende stilte til valg:
Per Omsveen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Lise Bøe
Håkon Sparingen
Linda Wold

Følgende stilte til valg:
Anne Lise Bøe
Håkon Sparingen
Linda Wold

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Kolstad
Angelica Rebecka Poer

Følgende stilte til valg:
Håkon Kolstad

Angelica Rebecka Poer

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen valgt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3182
Søndre Labakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Søndre Labakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. mai 2024 kl. 19:00, Kjernåsveien 7 A - den brune delen, nederst til venstre 1. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.
8. Nye ladestasjoner
9. Utbedring av lekeplassen/sandkassen
10. Drivhus Furumoveien 25 D
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Labakken Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Per Omsveen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred_Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3182 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-. Styret fordeler selv honoraret

Sak 7

Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret opplever at det er tvil over hvem som har ansvar for utbedring av balkongene.
Noen balkonger er større enn andre. Noen er flinke til å vedlikeholde og noen ikke!

Vi får forskjellige tilbakemeldinger på hva som er praksis. I utgangspunktet er det klart at vedlikeholdsplikten tilhører den enkelte.

Styret ber årsmøte avklare hvem som skal ha ansvarsforholdet.

Skilleveggene på balkongene er det naturlig at tilhører Borettslagets ansvar.

Styrets innstilling
Styret ønsker å legge til følgende tekst til vedtektene:

Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre,
slik at de til enhver tid er i god stand.

Forslag til vedtak
Tillegg til vedtektene: Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre, slik at de til enhver tid er i god stand.

Sak 8

Nye ladestasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi må regne med at nåværende ladeanlegg vil bli mer belastet etter hvert som flere får elbiler. Vi har allerede merket kø i noen perioder.

Styret har derfor vært i kontakt med Per Johansen AS for tilbud på nytt alternativt anlegg. Opprinnelig var det tiltenkt plassert oppe ved containeren, noe som viste seg å være vanskelig på grunn av stor avstand til nærmeste inntak og medfølgende store kostnader.

Det enkleste vil derfor være å etablere et ny ladestasjon på baksiden av garasjen ved juletreet, tvers over for eksisterende ladestasjon. Det er ikke optimal plassering, men det er den rimeligste løsningen, som krever minst gravearbeide.

Vi undersøker også muligheten til å føre frem nødvendig infrastruktur til samtlige garasjer. Dette medfører mye gravearbeide og store kostnader. Også usikkert om vi kan få tilført tilstrekke kapasitet til alle garasjer.

Styrets innstilling
Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

Forslag til vedtak
Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

Vedlegg
2. TILBUD 3858.pdf

Sak 9

Utbedring av lekeplassen/sandkassen

Forslag fremmet av:
Stephen Redfern og styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg skriver til dere angående lekeplassen i borettslaget vårt. Som dere vet, er underlaget for lekemiljøet for øyeblikket dekket med grus. Dessverre har dette materialet ført til uheldige konsekvenser.

Grusen har i praksis blitt en uhygienisk kattedo, med flere funn av katteavføring gravd ned i sanden (spesielt under lekeapparatets tårn). Vi har dessverre også ved selvsyn observert katter som bruker lekeplassen som toalett mens vi er der med vår 2 år gamle sønn (se vedlagte bilder).

For å bedre hygienen og sikkerheten for barna som bruker lekeplassen, foreslår jeg at vi bytter ut grusen med toppbark. Toppbark demper fall og er et mer hygienisk alternativ sammenlignet med løs grus.

Jeg har innhentet et tilbud fra Sundland Torv og Jord AS basert på mine egne målinger av lekeplassen. Prisen for 24m3 toppbark levert med tippbil er kr. 16 666,- inkl. mva.

For å legge til rette for arbeidet med å fjerne grusen og legge ut toppbark, foreslår jeg to alternative fremgangsmåter:

Forslag 1: Dugnad

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Styret organisere to dugnader:

* En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark.

* En dugnad for å legge ut toppbarken.

Forslag 2: Vaktmestertjenester

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.

Jeg håper styret kan vurdere disse forslagene (og evt. tilleggskostnader) og legge dem frem for avstemning på årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

Stephen Redfern

Andelsnr. 66

+47 941 28 689

Styrets innstilling
Styret er i gang med utbedring av forholdene og har bestilt en avgrensning av sandkassen. Revira er levert og lagt ut i området. Videre skal det begrensede området dekkes av en duk/nett, som skal være enkelt å fjerne når sandkassen ønskes benyttet.
Videre utskifting av bark, gummimatter eller lignende på resterende areale, avventes.

Vi ber årsmøte stemme over de forslag som ligger til avstemming.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av lekeplassen/sandkassen
- Mot Utbedring av lekeplassen/sandkassen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret har bestilt skille av sandkassen og kjøpt inn Revira som skal forhindre katter i gjøre fra seg i sandkassen. Videre planlegger vi å rense eller skifte ut sanden og legge en duk over som hindrer at kattene gjør fra seg i sandkassen. Duken/nettet fjernes med enkle håndgrep når man ønsker tilgang til sandkassen.

2. Forslag 1: Dugnad * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Styret organisere to dugnader: * En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark. * En dugnad for å legge ut toppbarken.

3. Forslag 2: Vaktmestertjenester * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.

Sak 10
Drivhus Furumoveien 25 D

Forslag fremmet av:
Britt Marie Nordgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søker med dette om mulighet for å sette opp et lite drivhus inntil 5M2 (se vedlagte tegning og mål) (fremvises på årsmøte)

Plassering tenkt på min vestside i hagen . Et drivhus kan forhåpentligvis gjøre det lettere å dyrke bl.a grønnsaker , da det er veldig mange høye trær som skygger og skaper mye mørke og fukt i tidvis nesten hele hagen.

Forslaget ønskes behandlet på årsmøtet og drivhuset blir omtrent som det naboleil i nr 23 har.

På forhånd takk for positivt svar

Med vennlig hilsen

Britt-Marie Nordgård

Furumoveien 25D

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte godkjenne tiltaket.

Forslag til vedtak
Drivhus godkjennes som beskrevet i søknad. Forutsetning er at nærmeste naboer informeres og godkjenner tiltaket.

Vedlegg
3. Drivhus.jpg

4. mål_drivhus.jpg

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Det er valg av:

Styreleder

3. stk. styremedlemmer

2. stk. varamedlemmer -

2. stk. `til valgkomite`

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Lise Bøe

- Håkon Sparingen
- Linda Wold

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Kolstad

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Anne Lise Bøe	Furumoveien 14 F
Styremedlem	Håkon Sparingen	Furumoveien 31 B
Varamedlem	Håkon Kolstad	Furumoveien 12 E
Varamedlem	Anita Røbech	Furumoveien 21 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret følgende e-post adr.: sondrelabakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Søndre Labakken Borettslag
Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.
Søndre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950302011, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 219

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søndre Labakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Vi har i perioden avholdt 8. styremøter, samt diverse avklaringer via telefon/epost.
- På grunn av en usedvanlig krevende vinter med mye snø og vind, måtte vi engasjere firma til å fjerne snø fra takene.
- Telenor fiber avtalen er nå ferdig installert og vi har blitt oppgradert til TE - L
  Endelig tilbakestilling av felles-arealene er i ferd med avsluttes i disse dager
- 5. stk. ytterdører er skiftet i adressene:
  Furumoveien 15f, 16f, 10d, 25d og Bjørnebærvn. 10f.
- Vi jobber fortsatt med utbedring av malearbeidene, særlig har vi problemer med balkongene.
- Ladeanlegget med Zaptec ladere og Charge365 administrativt system har fungert glimrende og har nesten ikke hatt nedetid.
- Manglende terrasseskiller er montert.
- Kommunen har fjernet trær innerst i Borettslaget, som var potensielt farlige.
  Løpende vedlikehold, inkl. skifte av varmtvannstanker.

Fremtidige planer kommende periode

- Utbedring av rapporterte dårlige vinduer/dører
  Løpende vedlikehold
- Utbedring av sandkasse/lekeplass
  Utvidelse av ladeanlegg
- Brannsikring

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til vedlikehold som omfatter: Utbedring av rapporterte dårlige vinduer/dører, løpende vedlikehold, utbedring av sandkasse/lekeplass, utvidelse av ladeanlegg, brannsikring.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune
Kommunale avgifter i FÆRDER kommune har økt med 25 % I 2023

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Labakken Borettslag.

Lån
Søndre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Økning i 2023 var på 3,85% i 2023
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: NOFAZ-DJ03P-8JZ07-GZT0J-CTU1M-C3D4P

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOFAZ-DJI3P-8JZ07-GZT0J-CTU1M-C3D4P

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-08 17:45:06 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: NOFAZ-DJI3P-8JZ07-GZT0J-CTU1M-C3D4P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 043 830**	**1 200 526**	**1 043 830**	**1 118 101**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		654 954	-4 948 088	1 045 650	369 821
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	61 168	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	0	33 369	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	7 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-578 272	-2 302 748	-427 000	-499 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 412	-397	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**74 270**	**-156 696**	**618 650**	**-129 179**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 118 100**	**1 043 831**	**1 662 480**	**988 922**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 193 174	1 128 040
Kortsiktig gjeld	-75 074	-84 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 118 100**	**1 043 831**

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 523 664	4 302 456	4 524 000	4 915 000
Andre inntekter	3	144 689	39 693	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 668 353**	**4 342 149**	**4 524 000**	**5 015 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 184	-56 446	-32 250	-57 479
Styrehonorar	5	-232 667	-210 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	0	-61 168	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 966	-7 943	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-151 215	-145 395	-150 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-3 397	-7 120	-25 000	-25 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-587 646	-6 597 745	-380 000	-700 000
Forsikringer		-270 035	-227 002	-250 000	-300 000
Festeavgift		-44 701	-44 701	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-1 018 753	-765 462	-800 000	-1 100 000
Energi/fyring		-81 574	-81 397	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 549	-424 179	-430 000	-514 000
Andre driftskostnader	10	-62 888	-102 974	-150 300	-125 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 013 375**	**-8 746 332**	**-2 634 350**	**-3 377 179**
DRIFTSRESULTAT		**1 654 978**	**-4 404 184**	**1 889 650**	**1 637 821**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 676	34 223	0	0
Finanskostnader	12	-1 045 700	-578 127	-844 000	-1 268 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 000 024**	**-543 904**	**-844 000**	**-1 268 000**
ÅRSRESULTAT		**654 954**	**-4 948 088**	**1 045 650**	**369 821**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 948 088		
Reduksjon udekket tap		654 954	0		

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 394 076	10 394 076
Tomt		558 990	558 990
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		113 877	79 731
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 066 945**	**11 032 799**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		381 262	344 087
Driftskonto OBOS-banken		258 802	247 873
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 935	8 177
Sparekonto OBOS-banken		542 175	527 903
SUM OMLØPSMIDLER		**1 193 174**	**1 128 040**
SUM EIENDELER		**12 260 119**	**12 160 839**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap		-12 308 333	-12 963 288
SUM EGENKAPITAL		**-12 300 933**	**-12 955 888**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 030 311	22 608 583
Borettsinnskudd	17	2 344 600	2 344 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	111 068	79 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 485 979**	**25 032 517**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 991	63 818
Skyldige offentlige avgifter	19	15 594	13 165
Påløpte renter		6 699	4 707
Annen kortsiktig gjeld	20	2 790	2 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 074**	**84 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 260 119**	**12 160 839**
Pantstillelse	21	27 000 000	27 000 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 4.4.2024, styret i Søndre Labakken Borettslag

Per Omsveen /s/ Anne Lise Bøe /s/ Håkon Sparingen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 087 656
Kabel-TV	436 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 523 664**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	44 689
Tilskudd fra OBOS gir tilbake, Miljøtilskudd	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 689**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 250
Påløpte feriepenger	-2 790
Fri bil, tlf etc.	-588
Arbeidsgiveravgift	-36 556
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 184**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 232 667.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 966.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 755
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 642
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 397**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 443
Drift/vedlikehold VVS	-45 091
Drift/vedlikehold elektro	-184 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 184
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-587 646**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 018 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 018 753**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 188
Andre fremmede tjenester	-13 833
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-2 750
Telefon, annet	-1 964
Bilgodtgjørelse	-2 100
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 888**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 684
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 802
SUM FINANSINNTEKTER	**45 676**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-1 045 700
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 045 700**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	10 394 076
SUM BYGNINGER	**10 394 076**

Tomten er festet.
Gnr.128/bnr.219

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Kostpris	70 438	
Tilgang 2018	34 631	
Avskrevet tidligere	-105 068	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	241 875	
Avskrevet tidligere	-193 500	
Avskrevet i år	-48 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den

totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-18 145 000	
Økning 2022	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 536 417	
Nedbetalt i år	578 272	
		-22 030 311
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 030 311**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd 1973	-2 344 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 344 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-111 068
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-111 068**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 935
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 659
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 594**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 790
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 790**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 344 600
Pantelån	22 030 311
TOTALT	**24 374 911**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 394 076
Tomt	558 990
TOTALT	**10 953 066**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82034584. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Etterisolering av endevegger	Alle endevegger inklusiv i sprang ved forskyving er etterisolert og ny GU og kledning er montert.
2021 - 2022	Utvendig malearbeid	Alle vegger på langsider er malt i 2021 og endevegger i 2022.
2016 - 2016	Asfalt/parkering	Alle veier er asfalterte, både inn til boligene og foran garasjene, og det er laget oppmerkede parkeringsplasser.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold - vvs	Det er gjort tiltak i form av avskjæringsgrøfter i enkelte hager som samler vann ved store nedbørsmengder(Vest og sydside av nr 27, sydside av nr 29. Vestside av nr 16, sydside av nr 14 . I tillegg er det lagt nye vannledninger og spillvannsledninger/rør, samt overvann fra kommunal kum til husvegg, og nye stoppekraner. Til stoppekranene er det kjøpt inn 10 nøkler(1 nøkkel til hvert

		tun) disse ligger i fellesgarasje. Det er videre levert og montert 6. stk Vannmålere i separate kummer slik at vi etter hvert får målt og kan betale for nøyaktig vannbruk og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil over noe tid gi besparelser i kommunale avgifter fra Nøtterøy kommune.
2015 - 2015	Drenering/kummer	Alle 4 roms leiligheter med kjeller er drenert rundt alle 4 sider, kjellervegger er isolert med matte . Noen leiligheter har for egen regning kjøpt nye store kjellervinduer .Det er videre pigget i fjell ved 33A, og lagt nye / og utbedret sandfangkummer. Entreprenør som ble valgt er Tore B Haraldstad maskinentrepenør, se hjemmesiden her: http://www.toreharaldstadco.no
2014 - 2014	Høytrykkspyling/impregnering av tak	Høytrykkspyling og impregnering av alle tak i 16 husrekker utført av Nøtterøy vedlikeholdsservice ved Kristoffer Strøm og Takfornying privat 3142 Vestskogen fra september til november 2014
2014 - 2014	Spyling/inspeksjon av kloakkledninger	Høytrykkspyling og kamerainspeksjon av kloakkledninger er utført i juni av Spyleteknikk. Vi mottok en rapport om kloakknettet og vi vil sette i gang med drenering og utskifting av kloakkrør og vannledninger i hele borettslaget
2013 - 2013	Vannsjekk/Inspeksjon av kloakk	Vannsjekk er foretatt i alle leiligheter høsten 2013 av Rørleggergutta. Kamerainspeksjon av kloakkledning i 2 husrekker foretatt mars 2013. Inspeksjon ble foretatt av firma Nytt Rør i Stathelle http://rorfornying.no/forhandler/vestfold-telemark/nytt-ror-as-2/
2012 - 2012	Skiftet vindskier	Skiftet vindskier og lagt på beslag på samtlige rekker.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Etterisolert loft med innsprøytet Glava, gulvet midtparti og ny loftsluke. Byttet ut finerplater ved vinduer på begge sider av leilighet med tilleggs isolasjon og liggende kledning. Kledning under vinduer på veranda i 2etg og under vinduer på samme side i 1.etg er ikke skiftet/isolert. Alle vinduer skiftet til type husmorvinduer fra Norgesvindu. Ny terrasse/verandadør i 2.etg fra Norgesvindu.

		Etterisolert i front av leilighet(kjøkkenside) med ny kledning, unntatt er vegg til høyre for inngangsdør/trapp og endevegger. Totalleverandør var Oseberg Bygg .
2010 - 2010	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag ved blikkenslager Walther Karpinen
2007 - 2007	Oppsetting av 10 søppelhus	Oppsetting av 10 søppelhus bygget av byggmester Kjell R Jørgensen
2005 - 2006	Skifte av dører i 1. etg.	Utskiftet entredører fra Diplomat og terrassedører i 1.etg til alle leilighetene.
2004 - 2005	Ny vedovn i stue	Ny vedovn i stue (bruksanvisning på denne skal følge leiligheten, er levert og montert av murmester Odd Rui i firma Dag Arne Nilsen) Det finnes ulike typer installert bla.Dovre, Jøtul og Sagapeisen. Firma som solgte Sagapeisen eksisterer ikke lenger.

Elektriker
Per Johansen as

Foretaksreg. NO 934 193 466 MVA
Telefon 33 32 20 94
Telefax 33 32 35 15
Mobiltlf. 98 23 89 20
E-post adresse mail@perjohansen.no

Obos Søndre Labakken (3182)
V/Faktura avd
PB 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Vareadresse
Søndre labakken
Søndre labakken
3142 VESTSKOGEN

TILBUD

Tilbud nr. 3858
Dato 04.01.24
Deres ref. Per Omsveen
Saksbehandler Freddy Gunnarsrud

Opplegg for elbil lading ute ved garasjeanlegg

BESKRIVELSE	Mengd	Beløp Kalkulert
Det monteres nytt inntaksskap/fordeling ute ved søppelbod der det opprettes nytt måleranlegg for ladeanlegg med 125A tilgjengelig for kun lading. **Prisen er medregnet nytt inntaksskap/fordeling med tilbehøret som kreves, arbeid med montering av skap og søknad til lede for nytt anlegg.** **Det tilkommer kostnader fra lede for tilknytting av nytt anlegg, beløpet her vet ikke vi da dette er Lede som beregner og sender direkte til kunde.**		**30 990,00**
4 stk Zaptec Pro ladestasjoner montert på garasjeveggen. Tiltenkt Charge365 **Prisen er medregnet ladere og arbeid med montering av dette.**		**70 998,03**
Graving, med skjering av asfalt og legge ny asfalt og så gress. **Bortkjøring av masser**		**74 938,00**
SUM		**176 926,00**
MERVERDIAVGIFT 25.0%		**44 231,60**
TOTALT INKL. MVA.		**221 158,00**

Det er priset en løsning her som innebærer at det må opprettes et nytt anlegg med egen måler da det ikke er kapasitet på strømopplegget som er her fra før. Med denne løsningen er det også kapasitet for utvidelse av anlegget og danner grunnlag for elbillading inne i garasjene. Dett tilbudet forutsetter at Lede har kapasitet og godkjenner eventuell søknad.
Vi håper dette er tilfredsstillende og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Adrian Kirkeberg
Montør / KNX
915 953 14
Adrian@perjohansen.no

Leveringsbetingelser:

«Vi er kjent med at det er store utfordringer i leverandørmarkedet med mangel på råvarer, arbeidskraft og transport, dette som en konsekvens av Covid 19 og krigen i Ukraina. Vi gjør det vi kan for å klare å levere på dagens priser og leveringsfrister. Vi må allikevel ta forbehold om at det kan oppstå unormale prisøkninger og forsinkelser på enkelte varer. Dersom slike situasjoner oppstår vil vi informere så snart vi mottar slik informasjon, samtidig som vi måtte kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse for dette.»

Generelt
Det er kun det som er beskrevet som er medregnet.
Prisen er gitt ut i fra de lover og forskrifter som var gjeldene på det tidspunkt prisen ble gitt,forandringer som kommer på grunn av at dette endrer seg, vil komme som tillegg.
Det er i tilbudet inkludert følgende tilkallinger. 1 gang(ny bolig/tilbygg 5 ganger) Med tilkallinger utover dette må det betales for oppmøte pr. gang. Eksempler på dette er at man ønsker strøm på deler av anlegget før dette er ferdig eller at fremdriften er slik at det kun blir gjort små deler av installasjonen ferdig mellom hver gang vi blir tilkalt.
Når vi har satt strøm på anlegget og dokumentert dette ferdig, regner vi jobben som avsluttet.
Arbeider som da ikke er avsluttet vil bli trukket ut og ikke fakturert, disse arbeidene utføres da på tilkalling etter regningsarbeide(medgått tid, materiell, transport/servicebil etc) eventuelt nye priser.
Graving, legging av kabler
Graving av kabelgrøfter, legging av kabler i grøfter, gjennfylling er ikke inkludert dersom annet ikke er avtalt.
Hovedkabler for strøm, tele og tv frem til sluttbruker er ikke medregnet dersom annet ikke er angitt.
Byggningsmessige arbeider/opplegg skjult anlegg
Skal det legges skjult anlegg/downlights må tak fores ned og vegger fores ut, det må legges til rette slik at det alltid er nok pl ass for at Per Johansen AS kan utføre sine arbeider. Må det legges på annen måte, må merkostnader for dette dekkes av oppdragsgiver.
Bokser for punkter som ikke er målsatte plasseres på nærmeste stender.
Dersom byggentreprenør/snekker velger og isolere/plaste før elektriker-rør legges er han ansvarlig for at dette er tilfredstillend e før han lukker. Per Johansen AS er ikke ansvarlig for rep. av skader, huller i plast som har oppstått som følge av Per Johansens arbeider. Tetting av gjennomføringer for å tilfredstille teknisk forskrift er bygg entreprenørens ansvar dersom annet ikke er avta lt..
Må det utføres byggningsmessige arbeider er dette ikke inkludert og forutsettes utført av andre dersom annet ikke er avtalt.
Det vi utfører av byggningsmessige arbeider vil bli fakturert som regningsarbeide.
Jording, sikringer/sikringskap, inntak
Dersom eksisterende jording ikke tilfredstiller krav, eller at kortsluttningsstrømmer/- spenninger i området er så dårlig at norma le sikringer ikke kan brukes. Kommer kostnader til oppdatering eventuelt spesialutførelse av dette i tillegg. I enkelte tilfeller må det aksepteres mindre sikringer som kan løse ut lettere enn normalt anvendte sikringer.
Dette er ting som det ikke er mulig å vite før tilbakemeldinger fra energiverket foreligger eller at det er foretatt målinger på s tedet etter at anlegget er ferdig(jordsmon/tilkoblinger etc.).
Bytte av skrusikringer til automater med jordfeilbryter kan enkelte ganger oppfattes som at sikringene går fortere enn de gjorde f ør. Dette kommer av at sikkerheten med hensyn til belastning etc.er mye større enn på gamle sikringer. Går sikringene pga belastning betyr det at det må legges opp flerekurser, eventuelt flytte belastningen til andre kurser.
Dersom eksisterende kursliste er feil og det må finnes ut avkurser etc. kommer oppdatering av denne som et tillegg.
Kostnader til oppdatering/spesialutførelse utføres som regnigsarbeide dersom annet ikke er avtalt.
Gulv/takvarme anlegg
Ved gulvvarmeanlegg er bestiller ansvarlig for at underlaget er slett, jevnt og slik isolert at det oppnås jevn varme i hele gulve t ved normal legging av kabel/folie, dersom det må gjøres tiltak for å oppnå dette, må elentreprenør varsles og det må påregnes tillegg for spesialutførelse.
Skader på annet utstyr
Skader vi har påført annen installasjon/utstyr ved for eksempel boring/graving. Det være seg el.anlegg som ikke er en del av jobben vi holder på med,vannrør/kloakkrør eller andre rør og installasjoner som ligger skjult i vegger/tak/gulv/grunn og nedgravd i bakken er ikke vårt ansvar dersom dette ikke er merket eller vi er gjort spesielt oppmerksomme på dette.
Kostnader må dekkes i helhet av oppdragsgiver.
Arbeid i høyden
Kreves det lift, stillasje etc. for å kunne utføre arbeidet er dette ikke inkludert, kostnader for dette vil bli belastet oppdrags giver.
Nettleverandør
Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør,som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning,
målermontering osv. er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.
Kostnader til behandling av meldinger, rapporter fra nettleverandør etc. belastes med den satsen som til enhver tid er gjeldene fo r denne tjenesten.

Betalingsbetingelser
Alle priser er eks.mva. dersom annet ikke er oppgitt.
Etterskuddsvis med 10 dagers forfall. Dersom ikke avtalt beløp betales til forfall kan Per Johansen AS velge å stoppe sine arbeider. Meromkostninger som følge av dette belastes oppdragsgiver.
På fakturaer under kr 250,- tilkommer ekspedisjon og fakturaomkostninger på kr 50,-
Garantier
Per Johansen AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billigprodukter kan garanti tiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for omfattes ikke av garantien. Dette kan for eks. være elektronikkprodukter som har vært utsatt for overspenninger,høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter(eks.kortsluttning i pære).
Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid må det alltid betales et gebyr f or utrykning etter våre standard satser.
Det kan ikke påberopes erstatning for yttre skader på produkter/utstyr etter at Per Johansen AS har overlevert sine arbeider.
Kontrakts garanti
Kreves det bankgaranti eller andre garantier vedrørende utførelse og garantitid kan dette gis, kostnader for dette belastes kunde/oppdragsgiver.
Prisstigning
Fastpris jobber etter SSB´s byggekostnads indeks for bolig/boligblokk, næringsbygg/skoler etc. reguleres med samme indeks som boligblokk. Alle reguleres med utgangspunkt i datoen da prisen ble gitt. Ved regningsarbeide, den til enhver tid gjeldene pris. Prisene kan forandre seg uten forutgående varsel.
Dokumentasjon
Når jobben er ferdig, overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon til boligmappa, dette faktureres særskilt med den til enhvertid gjeldene sats dersom annet ikke er avtalt.

Leveringsbetingelser

«Vi er kjent med at det er store utfordringer i leverandørmarkedet med mangel på råvarer, arbeidskraft og transport, dette som en konsekvens av Covid 19 og krigen i Ukraina. Vi gjør det vi kan for å klare å levere på dagens priser og leveraringsfrister. Vi må allikevel ta forbehold om at det det kan oppstå unormale prisøkninger og forsinkelser på enkelte varer. Dersom slike situasjoner oppstår vil vi informere så snart vi mottar slik informasjon, samtidig som vi måtte kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse for dette.»

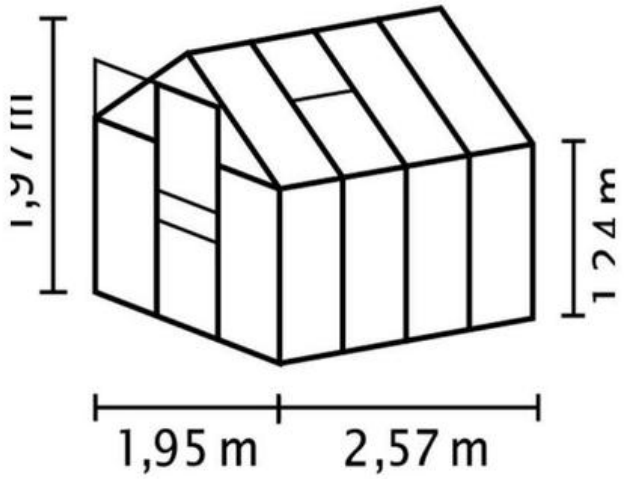
Generelt
Det er kun det som er berskrevet som er medregnet.
Prisen er gitt ut i fra de lover og forskrifter som var gjeldene på det tidspunkt prisen ble gitt, forandringer som kommer på grunn av at dette endrer seg, vil komme som tillegg.
Det er i tilbudet inkludert følgende tilkallinger. 1 gang(ny bolig/tilbygg 5 ganger) Med tilkallinger utover dette må det betales for oppmøte pr. gang. Eksempler på dette er at man for eksempel ønsker strøm på deler av anlegget før dette er ferdig eller at fremdriften er slik at det kun blir gjort små deler av installasjonen ferdig mellom hver gang vi blir tilkalt.
Når vi har satt strøm på anlegget og dokumentert dette ferdig, regner vi jobben som avsluttet.
Arbeider som da ikke er avsluttet vil bli trekkt ut og ikke fakturert, disse arbeidene utføres da på tilkalling etter regningsarbeide(medgått tid, materiell, transport/servicebil etc) eventuelt nye priser.
Graving, legging av kabler.
Graving av kabelgrøfter, legging av kabler i grøfter, gjennfylling er ikke inkludert dersom annet ikke er avtalt.
Hovedkabler for strøm, tele, tv frem til sluttbruker er ikke medregnet dersom annet ikke er angitt.
Byggningsmessige arbeider/opplegg skjult anlegg:
Skal det legges skjult anlegg/downlights må tak tak fores ned og vegger fores ut, det må legges til rette slik at det alltid er no k plass for at Per Johansen as kan utføre sine arbeider. Må det legges på annen måte, må merkostnader for dette dekkes av oppdragsgiver.
Bokser for punkter som ikke er målsatte plasseres på nærmeste stender.
Dersom byggentreprenør/snekker velger å isolere /plaste før elektriker rør legges er han ansvarlig for at dette er tilfredstillende før han lukker vegger/gulv/tak. Per Johansen AS er ikke ansvarlig for rep. av skader, huller i plast som har oppstått som følge av Per Johansens arbeider. Tetting av gjennomføringer for å tilfredstille teknisk forskrift er bygg entreprenørens ansvar dersom annet ikke er avtalt.
Må det utføres byggningsmessige arbeider er dette ikke inkludert og forutsettes utført av andre dersom annet ikke er avtalt.
Det vi utfører av byggningsmessige arbeider vil bli fakturert som regningsarbeide.
Jording, sikringer/sikringskap, inntak
Dersom eksisterende jording ikke tilfredstiller krav, eller at kortsluttnings strømmer/spenninger i området er så dårlig at normale sikringer ikke kan brukes. Kommer kostnader til oppdatering eventuelt spesialutførelse av dette i tillegg. I enkelte tilfeller må det aksepteres mindre sikringer som kan løse ut lettere enn normalt brukte sikringer.
Dette er ting som det ikke er mulig og vite før tilbakemeldinger fra energiverket foreligger eller at det er foretatt målinger på stedet etter at anlegget er ferdig(jordsmon/tilkoblinger etc.).
Bytte av skrusikringer til automater med jordfeilbryter kan enkelte ganger oppfattes som om at sikringene går fortere enn de gjorde før. Dette kommer av at sikkerheten med hensyn til belastning etc.er mye større enn på gamle sikringer. Går sikringene pga belastning betyr det at det må legges opp flerekurser, eventuelt flytte belastninger til andre kurser.
Dersom eksisterende kursliste er feil og det må finnes ut av kurser etc. Kommer oppdatering av denne som et tillegg.
Kostnader til oppdatering/spesialutførelse utføres som regnigsarbeide dersom annet ikke er avtalt
Gulv/takvarme anlegg:
Ved gulvvarme anlegg er bestiller ansvarlig for at underlag er slett, jevnt og slik isolert at det oppnås gjevn varme i hele gulvet ved normal legging av kabler/folie, dersom det må gjøres tiltak for å oppnå dette, må elentreprenør varsles og det må påregnes tillegg for spesialutførelse.
Skader på annet utstyr:
Skader vi har påført annen installasjon/utstyr ved for eksempel borring/graving. Det være seg el.anlegg som ikke er en del av jobben vi holder på med,vannrør/kloakkrør andre rør og installasjoner som ligger skjult i vegger/tak/gulv i grund, nedgravd i bakken er ikke vårt ansvar dersom dette ikke er merket eller vi er gjort spesielt oppmerksome på dette.
Kostnader må dekkes i helhet av oppdragsgiver.
Arbeid i høyden:
Kreves det lift, stillasje etc. for og kunne utføre arbeidet er dette ikke inkludert, kostnader for dette vil bli belastet oppdragsgiver.
Nettleverandør: Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.
Kostnader til behandling av meldinger, rapporter fra nettleverandør etc. belastes med den satsen som til enhver

tid er gjeldene for denne tjenesten.
Betalingsbetingelser:
Alle priser er eks.mva. dersom annet ikke er oppgitt.
Etterskuddsvis med 10 dg forfall. Dersom ikke avtalt beløp betales til forfall kan Per Johansen As velge og stoppe sine arbeider. Meromkostninger som følge av dette belastes oppdragsgiver.
På fakturaer under kr 250,- tilkommer ekspedisjon og fakturaomkostninger på kr 50,-
Garantier:
Per Johansen As gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsenten betingelser.Følgeskader som følgeav feil på produkt som ikke dekkes av leverandør/fabrikk under deres garanti mot Per Johansen AS dekkes da heller ikke av Per Johansen AS. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billig produkter kan garanti tiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for omfattes ikke av garantien. Dette kan for eks. være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger,høy temperatur eller skade som følge av feil på etteføIgende produkter(eks.kortsluttning i pære)
Reklamasjons arbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid må det alltid betales et gebyr for utrykking etter våre standard satser.
Det kan ikke påberopes erstatning for yttre skader på produkter/utstyr etter at Per Johansen AS har overlevert sine arbeider.
Kontrakts garanti:
Kreves det bankgaranti eller andre garantier vedrørende utførelse og garantitid kan dette gis, kostnader for dette belastes kunde/oppdragsgiver.
Prisstigning:
Fastpris jobber reguleres etter SSB byggekostnads indeks for bolig/boligblokk, næringsbygg/skoler etc reguleres med samme indeks som boligblokk. Alle reguleres med utgangspunkt i datoen da prisen ble gitt. Ved regningsarbeide, den til enhver tid gjeldene pris. Prisene kan forandre seg uten forutgående varsel.
Dokumentasjon:
Når jobben er ferdig overlevers samsvarsærklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon til boligmappa, dette faktureres særskilt med den til enhvertid gjeldene sats dersom annet ikke er avtalt.

Vedlegg 3 til sak 10. Drivhus Furumoveien 25 D



Vedlegg 4 til sak 10. Drivhus Furumoveien 25 D



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 3182 **Selskapsnavn:** Søndre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

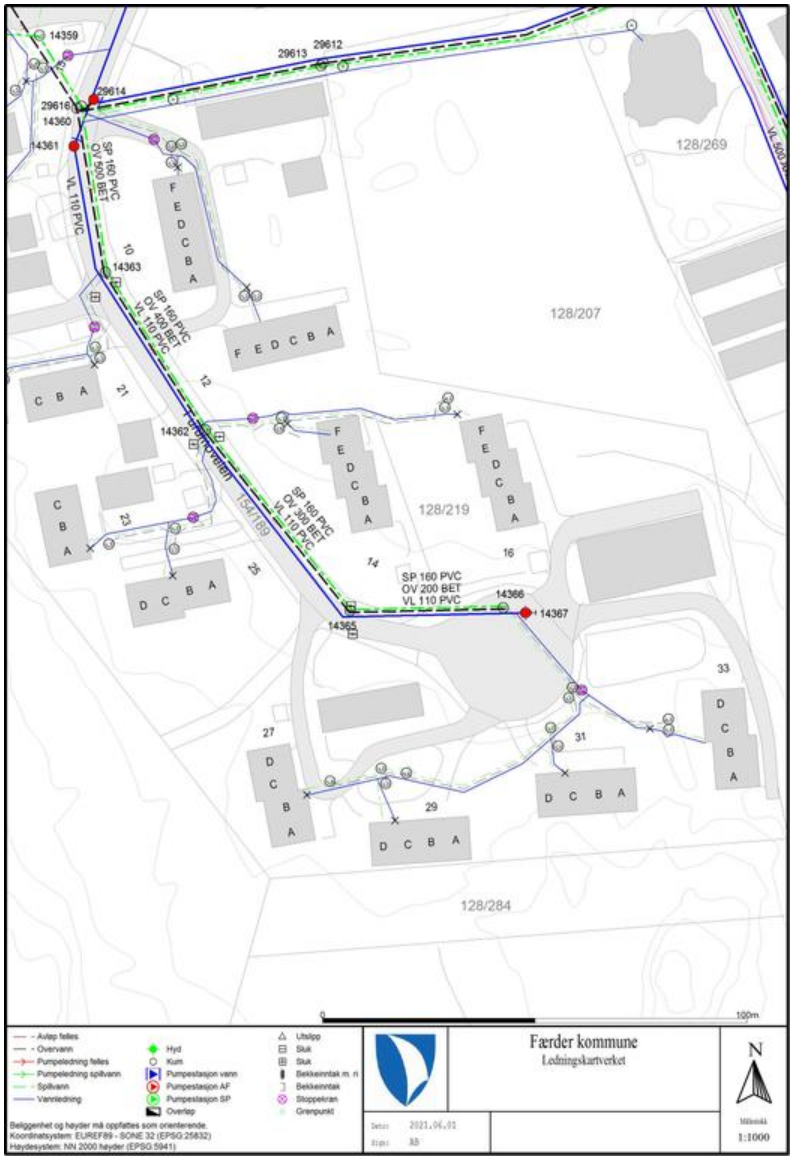
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.


14359
29613
29612
29614
29616
14360
14361
SP 160 PVC
OV 500 BET
VL 110 PVC
128/269
10
14363
SP 160 PVC
OV 400 BET
VL 110 PVC
128/207
12
21
14362
Bekkeinntak
154/189
SP 160 PVC
OV 300 BET
VL 110 PVC
128/219
23
14
16
25
SP 160 PVC
OV 200 BET
VL 110 PVC
14366
14367
14365
33
27
31
29
128/284
0
100m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2021.06.01
Kopi: AB
N
Målestokk
1:1000

1805100009N01951568

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Furumoveien 12				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
6 stk. 2-roms leiligheter.			dato	sak 424/72.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Nøtterøy boligbyggelag		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Block Watne & Borregaard A/S.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
W.R. Mathisen.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 17.des.1973.

For bygningsrådet

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalbank Forening Kr.h. Aschoug Bl. 681 Elektrisk behandl.

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**128**	**219**	**0**	**0**	Bjørnebærveien 10A, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 10B, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 10C, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 10D, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 10E, 3142 VESTSKOGEN Bjørnebærveien 10F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10B, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10C, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10D, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10E, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 10F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12B, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12C, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12D, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12E, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 12F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13B, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13C, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13D, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13E, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 13F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14B, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14C, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14D, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14E, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 14F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15B, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15C, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15D, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15E, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 15F, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 16A, 3142 VESTSKOGEN Furumoveien 16B, 3142 VESTSKOGEN

Furumoveien 16C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 16D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 16E, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 16F, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 17A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 17B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 19A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 19B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 19C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 19D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 21A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 21B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 21C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 23A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 23B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 23C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 25A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 25B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 25C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 25D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 27A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 27B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 27C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 27D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 29A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 29B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 29C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 29D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 31A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 31B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 31C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 31D, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 33A, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 33B, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 33C, 3142 VESTSKOGEN
Furumoveien 33D, 3142 VESTSKOGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	26981.46m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	27438.29m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	440.38m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	23374.56m^2
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 180	Landbruksplan nr. 4, Vestskogen-Borgheim (21.4.1981)		
	3911 6	Labakken (20.3.1973)	Anlegg for lek	440.16m^2
	3911 6	Labakken (20.3.1973)	Boliger	26063.55m^2
	3911 6	Labakken (20.3.1973)	Offentlig friområde	895.54m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 128 **Bruksnr.:** 219
Adresse: Furumoveien 12C, 3142 VESTSKOGEN
Referanse: 25-0045/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse - Nåværende og Friområde - Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	6 - Labakken
Reguleringsformål	Boligbebyggelse og friareal med gangveier, lekeplasser

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

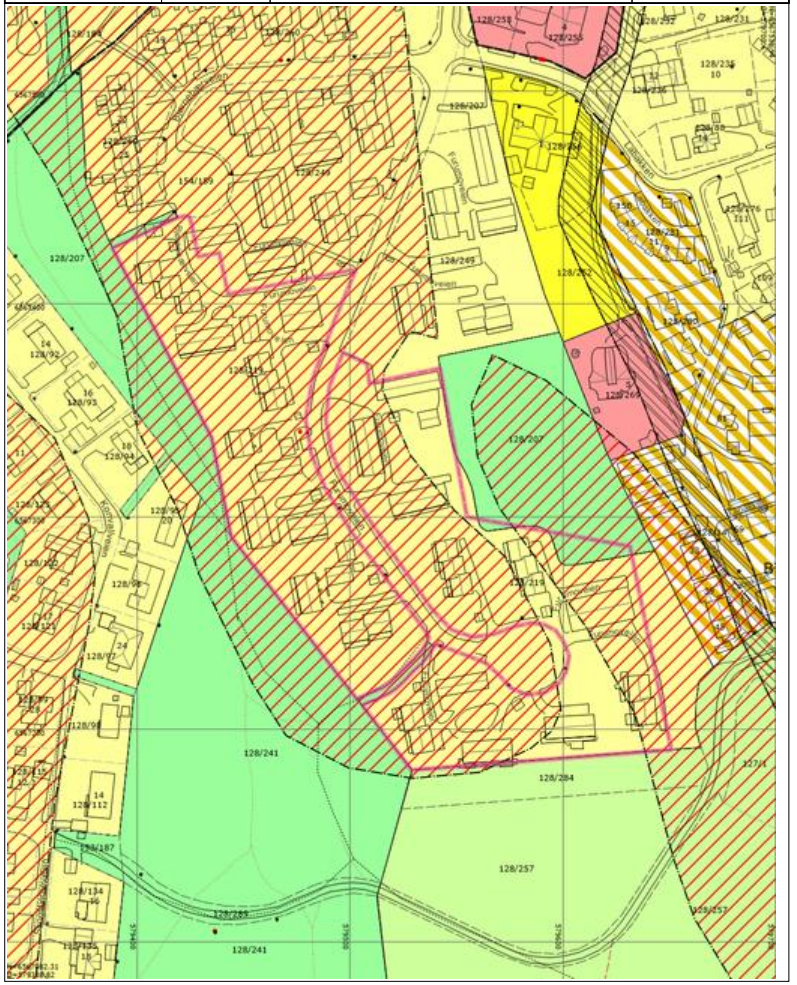
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 219	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furumoveien 12C 3142 VESTSKOGEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

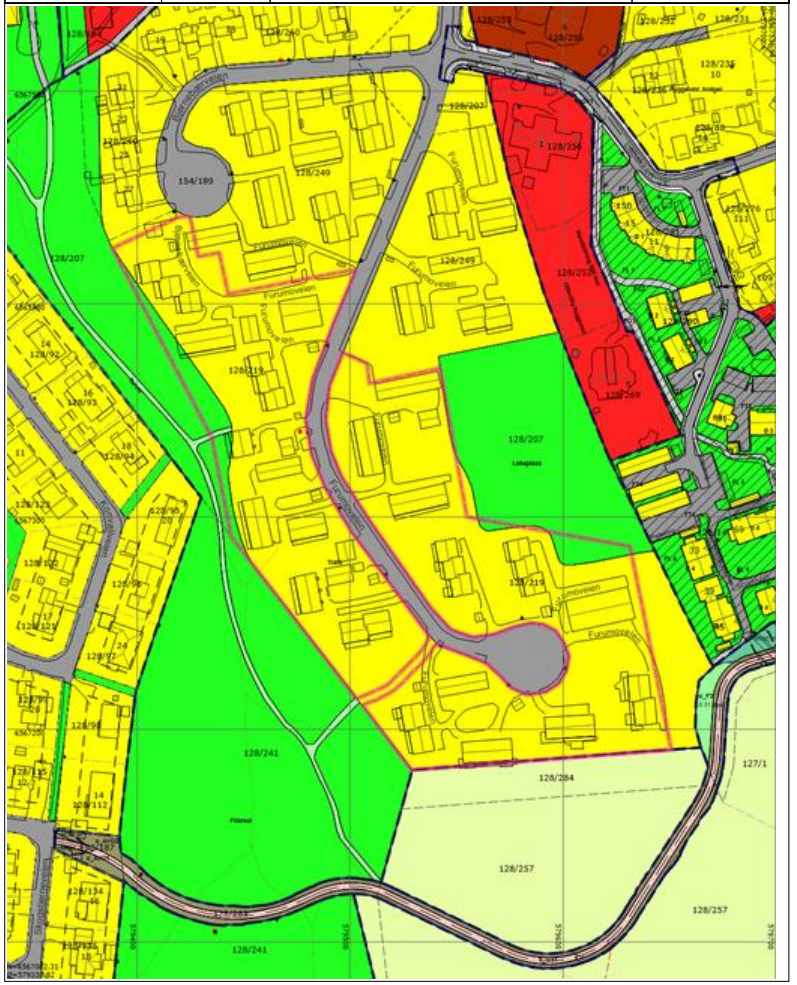
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Annen sikring
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Kanal og grøft

Færder kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 219	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Furumoveien 12C 3142 VESTSKOGEN, m.fl.			
	Annen info:	Labakken			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Offentlig bygg - undervisning
- Allmennyttig formål - undervisning
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Uteoppholdsareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Nr. 180

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for landbruksområde nr. 4 - Vestskogen - Borgheim, Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 16.10.1980.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 21.4.1981.

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. (Bilag A og B).

§ 2

Innenfor området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra slike som har direkte tilknytning til landbruket. Evt. nye våningshus og kårbygninger bør plasseres i forbindelse med eksisterende gårdstun.

Eksisterende boliger innenfor planområdet kan tillates utvidet eller gjenoppbygget etter totalskade.

§ 3

I det regulerte området kan bygningsrådet tillate mindre veiutvidelser, opparbeidelse av busslommer o.s.v. som anses nødvendig for en sikker trafikkavvikling på det eksisterende veinett.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

Nr. 006

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Labakken - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. juni 1971.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. mars 1973.

§ 1

a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
b. Det er på planen vist plass hvor transformatorstasjon kan plasseres.

§ 2

a. Bygningenes plassering i forhold til veier og plasser samt bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.
b. Bebyggelsen skal som vist på planen, utføres med atriumhus (kamhus) i en etasje og rekkehus i to etasjer, samt felles garasjeanlegg for d.s.

§ 3

a. Alle hus oppføres med flate tak.
b. For grupper som hører naturlig sammen kan bygningsrådet tillate annen takkonstruksjon.
c. Farger på bebyggelsen skal godkjennes av bygningssjefen.
d. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
e. TV antenner og radioantenner skal legges opp som fellesanlegg og plasseres diskret i den utstrekning dette er mulig.

§ 4

a. Avkjørsler er inntegnet på planen og utføres som vist.
b. Plassering og utforming av evt. innhegning godkjennes av bygningssjefen.
c. Beplantning langs veier og gater må ikke ha større høyde enn 0,8 m og plantes i en avstand av min. 5,0 m fra midt i vei til plantens (buskens) ytterside når disse er utvokst. Beplantingene skal gi et godt helhetsbilde.
d. Beplanting over 0,5 m høy skal ikke være nærmere veikryss enn den rette linje som er trukket mellom punkter som er beliggende i veienes senterlinjer, 30 m fra veikryssets senter, som vist på planen.
e. Beplantingen må ikke hindre gåendes adkomst til friarealer og lekeplasser.
f. Eksisterende trær som ikke er til hinder for byggevirksomheten bør søkes bevart.

§ 5

a. Tørkestativer for klær plasseres som vist på planen.
b. Søppeldunker skal plasseres slik at disse er til minst mulig ulempe for omgivelsene. Bygningsmyndighetene avgjør i tvilstilfeller.
c. Postkasser, eventuelle fellesstativer plasseres etter overenskomst mellom postverket og bygningssjef.

§ 6

a. Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og vedtekter vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Nøtterøy kommune.
b. Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider imot nærværende bestemmelser.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

1

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 24.03.2025

Gnr:	**128**	**Bnr**	**219**	**Fnr:**		**Snr:**	
Adresse:	**Furumoveien 12 C**			**Selger:**	Tønsberg & Færder eiendoms.		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.25

Restanse: Kr 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er 20.02 - 20.05 - 20.08 - 20.11

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
Telefon: 33 39 00 00
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Bank: 2470.40.41000
Innbet. skatt: 6345.06.07292
Org. nr.: 817 263 992

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0223/24
Vår referanse: 3568542/24780961
Bestilling: C3 2024-08-29 (7) 136

Dato
29.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17297	91	1.12.2004	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 1 DES 2004
17297

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

……Nøtterøy kommune……,
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen ……Labakken…….. gnr. …128… bnr. .219….
i…… ……Nøtterøy…… kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning, se vedlegg.

Trasèlengde ca. ……25. m over eiendommen.
Trasèbredde ca. ……..1. m.
Grøftedybde ca. ……0,5. m.

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et …24.. kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er.etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Doknr 17297 Tinglyst 01.12.2004 Erb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/17297/91
Uthentet 2024-08-29 10:49

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på
Kr. ...0,00..... - kroner .....0,00.....
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Borgheim den 15.10.04 Lamil den 25.10.04

NOTTERØY KOMMUNE Ordføreren

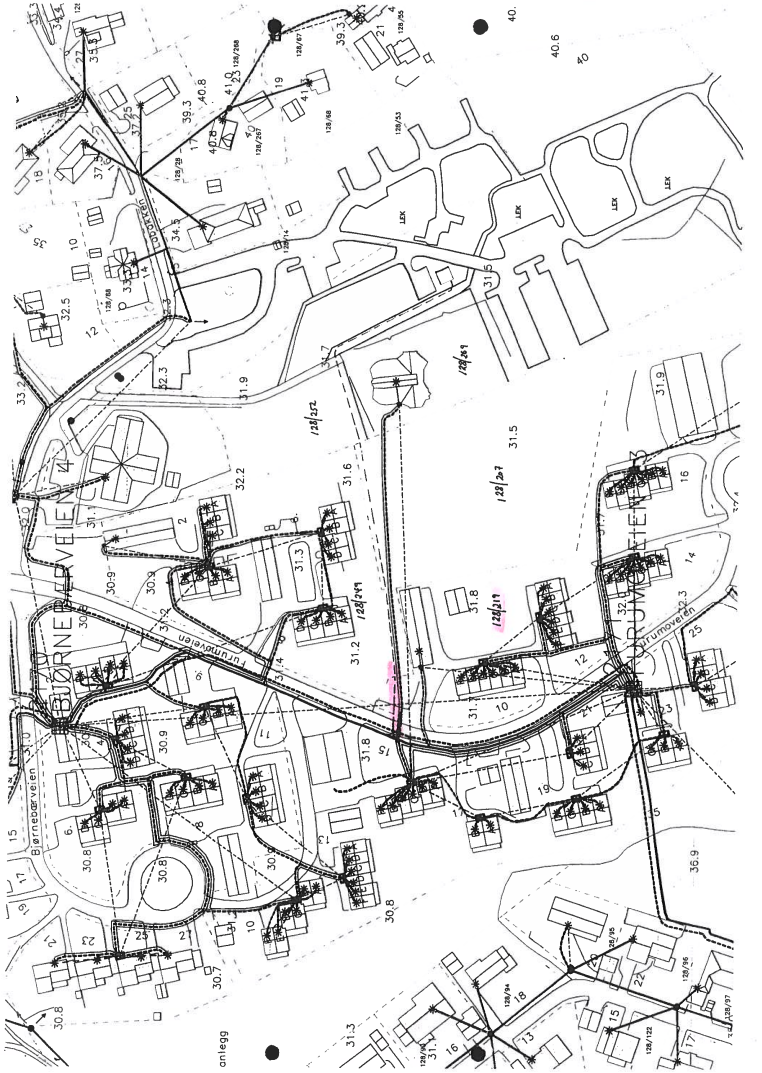
Nøtterøy kommune (grunneier)
Ordfører

Skagerak Nett AS
Foretaksnummer 979 422 679

Søndre Labakken Borettslag (fester)

THOR IVAR LANGKAAS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/17297/91
Uthentet 2024-08-29 10:49



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998305/19853927
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 104

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17297	91	1.12.2004	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 1 DES. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR 17297

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

……Nøtterøy kommune……,
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen ……Labakken…….. gnr. …128… bnr. .219….
i…… ……Nøtterøy…… kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning, se vedlegg.

Trasèlengde ca. ……..25. m over eiendommen.
Trasèbredde ca. ……..1. m.
Grøftedybde ca. ……0,5. m.

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et …24.. kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er.etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Dokn: 17297 Tinglyst: 01.12.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på
Kr. …0,00…….. - kroner ……0,00……..
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Borgheim den 15.10.04

NØTTERØY KOMMUNE
Ordføreren

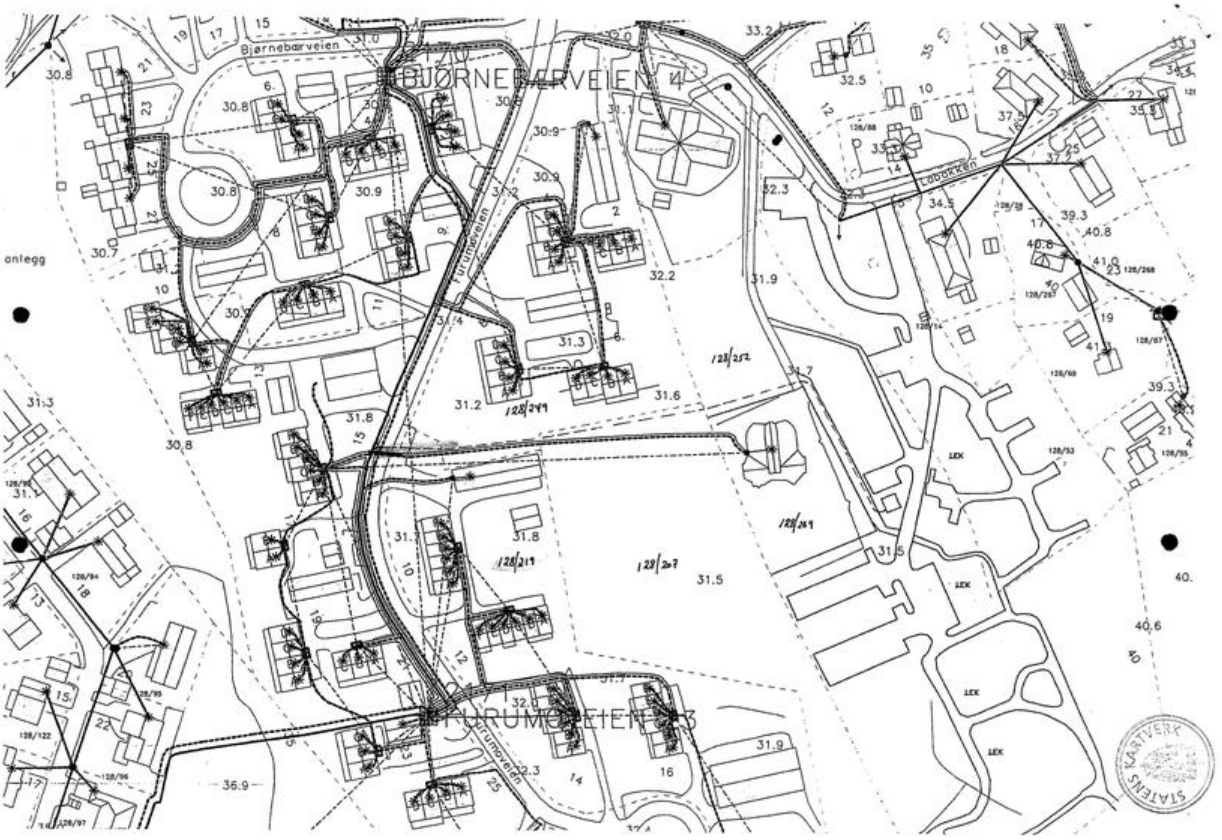
Nøtterøy kommune (grunneier)
Ordfører

Lønli den 25.10.04

Skagerak Nett AS
Foretaksnummer 979 422 679

Søndre Labakken Borettslag (fester)
THOR IVAR LANGKAAS

Arnt Mangår Bakke


BJØRNEBÆRVEIEN 4
Bjørnebærveien
Furumoveien
Furumoveien
Bjørnebærveien
anlegg
128/249
128/217
128/247
128/269
128/252
STATENS KARTVERK

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998306/19853932
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 108

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12082	91	23.8.2004	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
23 AUG. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 12082

OVERENSKOMST

Undertegnede eier av eiendommen gnr.128 bnr.219 gir herved Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag (TNBBL) tillatelse til anlegg av 160 mm spillvannsledning, 200 mm overvannsledning og 110 mm vannledning over sin eiendom i henhold til vedlagte kart og på følgende betingelser:

1. TNBBL eller borettslag/stiftelser opprettet av TNBBL eventuellt Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 160 mm spillvannsledning, 200 mm overvannsledning og 110 mm vannledning over undertegnedes eiendom.

2. Skader som påføres eiendommen betales av rettighetshaver nevnt i pkt. 1. Evnt. trær busker, eller planter erstattes etter taksering av takstmann godkjent av begge parter.

3. Rettighetshaver nevnt i pkt. 1 besørger behørig planering, opprydding og evnt. tilsåing etter anlegget.

4. Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med eventuelt fremtidig vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

5. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på ovennevnte eiendom og kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter.

Nøtterøy 12.1.8.2004

Nøtterøy 17/18 2004

Søndre Løbakken brl

Tønsberg Nøtterøy bbl

Organisasjonsnr.:950 302 011

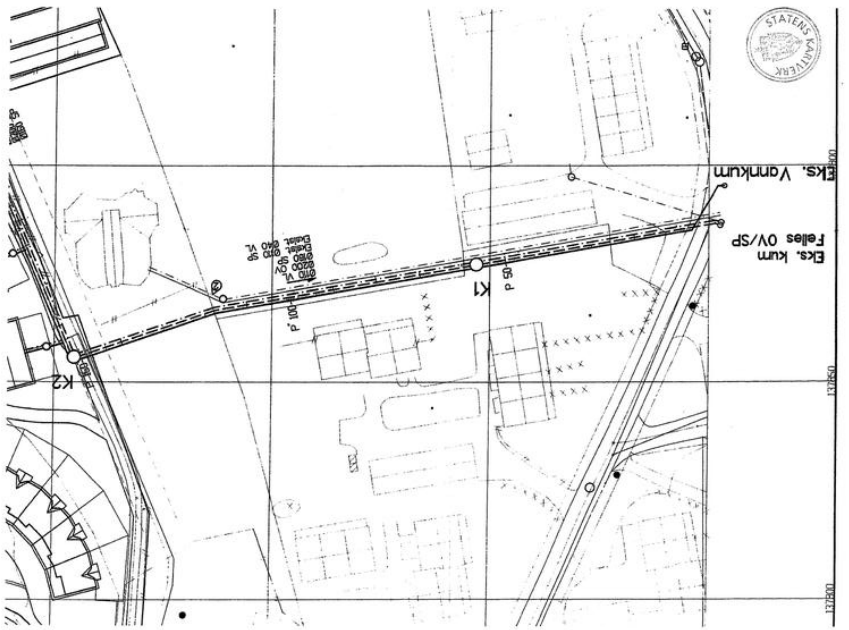
Organisasjonsnr.: 950 336 439

Grunneier gnr.128 bnr. 219

Rettighetshaver

Dokn: 12082 Tinglyst 23.08.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekr



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998307/19853937
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 105

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007	91	27.1.2000	ELEKTRISKE KRAFTLINJER FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

[Returneres til:

Rådmannen i Nøtterøy, 3140 Borgheim

Dbnr. 1006 og 1007, 27/1-2000

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr
0722	NØTTERØY	128	219		

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] Bolig-, B Beiteform [ ] Fritids-, F eiendom [ ] Forretn./kontor, V [ ] I Industri [ ] Land-bruk, L [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	NØTTERØY KOMMUNE	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Søndre Labakken Borettslag	

Doknr. 1007 Tinglyst: 27.01.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr. 36.260,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
99	1. januar 1972

6. Panterett for festeavgiften [2]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger.

7. Supplerende tekst [3]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

1. Festerens rett til å overdra festeretten er betinget av bortfesters samtykke
2. Kommunen kan regulere den årlige festeavgiften etter 20, 40,60 og 80 år. Festeavgiften i pkt. 4 reguleres på basis av konsumprisindeksen pr. 15.1. 1992 og forfaller til betaling 1.4. hvert år.
   Unnlatelse av å betale den årlige festeavgiften innen 6 - seks - måneder etter forfallstid medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt eller kreve festekontrakten avlyst.
3. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne sk[illegible] samtidig
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfall[illegible]ft i h.t. tomtefesteloven (§ 12)
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal [illegible]nger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med: (sett X)
- [X] Kartforretning/målebrev — Datert 26.01.1996
- [ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten — Datert _____ hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)
- [ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
  I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.
- [X] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse: Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere:
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostn.: Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren.
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.: Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses):

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

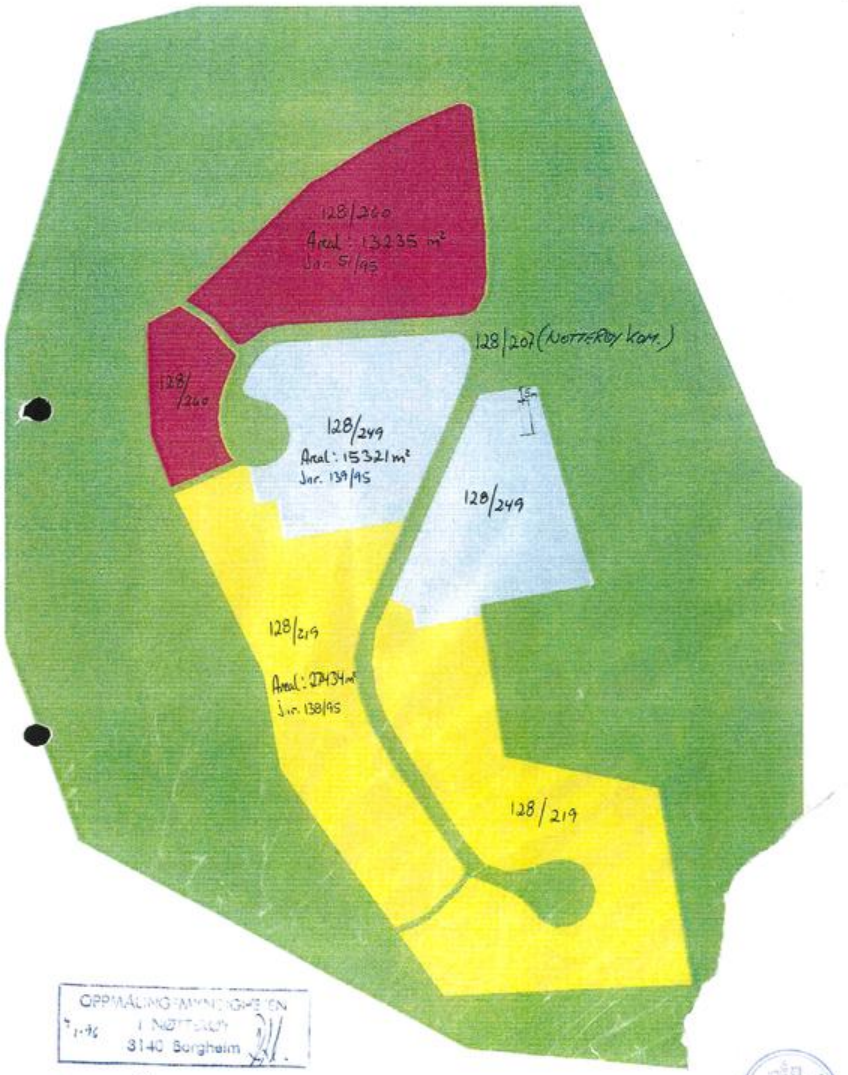
Sted, dato: Borgheim,

Bortfesters underskrift: [signature]
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SVEIN HARDING HANSEN
Ordføreren i Nøtterøy

Sted, dato: Tønsberg 11.06.99

Festers underskrift: Thor Ivar Langkaas, Arnt Bakke
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: for Styret i Søndre Labakken brl.
Thor Ivar Langkaas
Arnt Bakke

Tidligere festekontrakt128/219 av 16.01.76 kan slettes. (Søndre Labakken)



OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I NOTTERØY
3140 Borgheim

Mål: 1:2000

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998301/19853907
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 106

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2789	91	8.3.1996	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	207	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ] / med grensejustering [X]

Kommune: Nøtterøy

J. nr.: 138/95

Målebrev nr.: 44/17

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	128	219	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	27434,8 m^2		

Dagbokstempel: REGISTRERT - 8 MAR 1996 TØNSBERG BYRETT Dagboknr.: 2789

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23.01.96
Rekvirent	Nøtterøy Kommune v/ Rådmannen
Bestyrer	Avd.Ing. Dag Lund-Isaksen
Forretning	Kartforretning over gnr.128 bnr.219 med grensejustering mot gnr.128 bnr.207. Det ble overført 3133,2 m^2 fra 128/219 til 128/207.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nøtterøy	23.01.96	Dag Lund-Isaksen	Pitt Vidar Hansen

Tinglysing

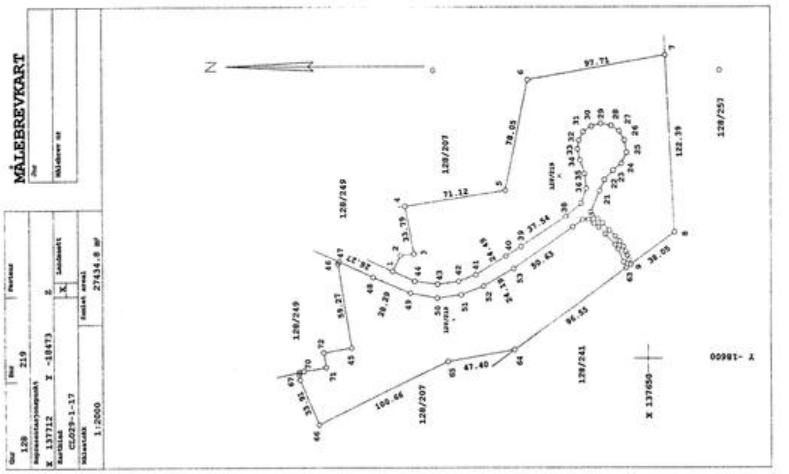
Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2789 Tinglyst: 08.03.1996 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-92

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Gnr. 128 Bnr. 219	Areal 15169.5 Kvm	X 137712 Y -18473
PUNKT	X Y	SIDE RADIUS	MERKING
1 269	137828.54 -18539.09	12.40	Markskille grensepkt.
2 57	137823.50 -18527.55	33.79	Markskille grensepkt.
3 58	137823.00 -18493.80	71.12	Markskille grensepkt.
4 55	137819.80 -18493.80	97.71	Markskille grensepkt.
5 75	137734.00 -18506.50	122.39	Off.godkjent grenseom
6 72	137637.25 -18389.49	96.53	Off.godkjent grenseom
7 62	137650.00 -18292.95	3.45	Markskille grensepkt.
8 211	137663.11 -18314.42	3.45	Markskille grensepkt.
9 212	137644.44 -18331.24	3.44	Markskille grensepkt.
10 213	137665.75 -18325.44	4.00	Markskille grensepkt.
11 214	137665.72 -18318.37	4.00	Markskille grensepkt.
12 215	137669.71 -18318.39	4.03	Markskille grensepkt.
13 216	137673.79 -18314.56	5.91	Markskille grensepkt.
14 217	137677.77 -18310.74	5.91	Markskille grensepkt.
15 218	137681.77 -18305.53	4.49	Markskille grensepkt.
16 220	137685.19 -18302.62	4.85	Markskille grensepkt.
17 221	137688.62 -18299.66	4.85	Markskille grensepkt.
18 222	137685.96 -18288.06	15.91	Markskille grensepkt.
19 223	137681.98 -18285.15	8.45	Markskille grensepkt.
20 224	137674.24 -18289.11	7.48	Markskille grensepkt.
21 225	137674.26 -18460.11	4.00	Markskille grensepkt.
22 226	137665.87 -18456.71	8.78	Markskille grensepkt.
23 227	137666.33 -18440.02	7.66	Markskille grensepkt.
24 228	137666.72 -18438.37	7.38	Markskille grensepkt.
25 229	137675.76 -18438.23	6.70	Markskille grensepkt.
26 230	137682.99 -18436.69	6.70	Markskille grensepkt.
27 231	137689.23 -18435.22	6.35	Markskille grensepkt.
28 232	137695.10 -18442.48	6.35	Markskille grensepkt.
29 233	137699.23 -18454.22	5.87	Markskille grensepkt.
30 234	137697.48 -18461.91	10.05	Markskille grensepkt.
31 235	137696.66 -18471.84	10.05	Markskille grensepkt.
32 236	137696.79 -18491.93	14.03	Markskille grensepkt.
33 237	137698.16 -18505.91	12.77	Markskille grensepkt.
34 238	137738.32 -18503.31	12.77	Markskille grensepkt.
35 239	137743.16 -18504.18	12.99	Markskille grensepkt.
36 240	137747.99 -18504.98	12.99	Markskille grensepkt.
37 241	137792.47 -18545.93	16.87	Markskille grensepkt.
38 242	137822.98 -18545.91	16.99	Markskille grensepkt.
39 243	137822.98 -18545.91	16.99	Markskille grensepkt.
40 244			
41 245			
42 264			
43 265			
44 246			

Gnr. 128 Bnr. 219	Areal 12245.3 Kvm	X 137786 Y -18572
PUNKT	X Y	SIDE RADIUS	MERKING
45 61	137657.60 -18532.90	52.27	Markskille grensepkt.
46 247	137857.50 -18532.52	28.27	Markskille grensepkt.
47 191	137864.26 -18532.52	28.27	Markskille grensepkt.
48 248	137842.27 -18554.25	38.99	Markskille grensepkt.
49 249	137842.27 -18554.25	38.99	Markskille grensepkt.
50 249	137790.50 -18557.61	17.02	Markskille grensepkt.
51 250	137790.50 -18557.61	17.02	Markskille grensepkt.
52 250	137766.02 -18549.32	24.19	Markskille grensepkt.
53 253	137743.99 -18537.36	50.63	Markskille grensepkt.
54 253	137743.99 -18537.36	50.63	Markskille grensepkt.
55 254	137695.01 -18505.21	3.00	Markskille grensepkt.
56 255	137691.46 -18503.11	4.65	Markskille grensepkt.
57 256	137687.65 -18505.78	4.08	Markskille grensepkt.
58 257	137684.55 -18508.43	10.57	Markskille grensepkt.
59 258	137676.91 -18520.79	3.58	Markskille grensepkt.
60 259	137672.91 -18520.79	3.58	Markskille grensepkt.
61 260	137669.76 -18526.84	4.50	Markskille grensepkt.
62 261	137667.18 -18532.70	4.50	Markskille grensepkt.
63 262	137665.33 -18536.85	96.56	Markskille grensepkt.
64 74	137665.41 -18646.25	35.91	Markskille grensepkt.
65 263	137880.41 -18646.25	35.91	Markskille grensepkt.
66 265	137790.00 -18602.00	100.66	Off.godkjent grenseom
67 192	137884.55 -18611.13	1.56	Markskille grensepkt.
68 264	137884.28 -18609.71	15.56	Markskille grensepkt.
69 265	137873.50 -18606.20	10.31	Markskille grensepkt.
71 63	137877.00 -18596.00	19.01	Markskille grensepkt.
72 62			

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998303/19853917
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 103

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
239	91	16.1.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 239 16 JAN. 1976
Tønsberg sorenskriverembete

Festekontrakt.

Nøtterøy kommune bortfester til A/L Søndre Labakken Borettslag, Nøtterøy, en parsell på 30.215 m² av eiendommen gnr. 128, bnr. 1, betegnet Nøtterøy Prestegård, som kommunen har festet av Kirkedepartementet i henhold til festekontrakt datert 16. mars 1972, godkjent 11. april 1972.

Parsellen har fått betegnelsen "Søndre Labakken" gnr. 128, bnr. 219.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 - nittini - år regnet fra 1. januar 1972.

2. Årlig avgift svares etter 30 øre pr. m², og utgjør kr. 9.060.-.
Avgiften forfaller til betaling hver 1. april, første gang 1. april 1976.

3. Når 20, 40, 60,og 80 år av festetiden er gått, kan kommunen regulere den årlige avgift. Avgiftsreguleringen vil skje i samme forhold som Kirkedepartementet regulerer avgiften overfor kommunen.
Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

4. I festet medfører ingen rett utenfor eller langsmed parsellens grenser med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.
Parsellen, som må påbegynnes bebygd innen 1 år fra nærværende kontrakts utstedelse og ferdigbygd innen 3 år, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering. Parsellen kan ikke nyttes til annet enn beboelse uten kommunens samtykke.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.
For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 - seks - måneder fra forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst.

Ekstra kopi [illegible]

STATENS KARTVERK

Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning av skjønn avgitt av 3 uvillige menn som oppnevnes av sorenskriveren i Tønsberg.
Omkostningene ved skjønnet bæres av den som skjønnet går imot.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens samtykke overdras til andre.
Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie, er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerde etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f.eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene) kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.
Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeretten i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og huset/husenes besittelse.
Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller kommunen til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Skogstrær som blir satt igjen på parsellen etter Grenland Skogforvaltnings hogst, betales av festeren etter skogforvalterens takst.

11. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.
Festeren må videre finne seg i at det blir forlangt avstått av parsellen grunn til det offentliges bruk mot en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. I mangel av minnelig avtale blir reduksjonen å bestemme ved skjønn. Jfr. post 7.

12. Når det gjelder avgift til renseanlegg m.v., følges pkt. 13 i kontrakt tinglyst den 29. juni 1972, på gnr. 128, bnr. 207.

13. Omkostningene ved overdragelsen bæres av festeren.

Nøtterøy, den 16/1-76

For Nøtterøy kommune:
Ordfører.
Rådmann.

NØTTERØY KOMMUNE

For A/L Søndre Labakken Borettsl.
.....
Fester.

STATENS KARTVERK

Påtegning på festekontrakt tgl. 29.6.1972 mellom Nøtterøy kommune og A/L Labakken borettslag på gnr. 128, bnr. 207 i Nøtterøy.

Dagbok nr. 16 JAN. 1976 Tønsberg sorenskriverembete

A/L Labakken borettslag har ved registrering av endret navn til A/L Nordre Labakken Borettslag. Festekontrakten endres i samsvar med dette.

Videre er nå bnr. 219 skilt ut fra bnr. 207 og denne parsell skal festes bort særskilt. Nærværende festekontrakt slettes på bnr. 219.

Pkt. 1 og 3 i nærværende kontrakt lyder derfor:

1. Gnr. 128, bnr. 207 omfatter i dag 51.883,6 m^2 hvorav i målebrev tinglyst 13. november 1970 2 parseller betegnet friareal I og II utgjør hhv. 7,6 og 8 da. Disse to friareal disponeres og vedlikeholdes fremdeles av Nøtterøy kommune.

3. Årlig avgift svares av bruttoareal + friareal lik 36.283,6 m^2 og regnes for tiden etter 30 øre pr. m^2. Avgiften utgjør f. t. 10.880,- og forfaller til betaling hver 1. april.

Nøtterøy, den

Nøtterøy kommune.

Ordfører.

Rådmann.

A/L Nordre Labakken Borettslag.

Fester.

NØTTERØY KOMMUNE

STATENS KARTVERK

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0190/22
Vår referanse: 2998304/19853922
Bestilling: C3 2022-10-14 (6) 109

Dato
14.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
149039	200	2.3.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

907 598 016

Doknr: 149039 Tinglyst: 02.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG (BORETTSLAGET) - orgnr. 950 302 011

OG

NØTTERØY KOMMUNE (KOMMUNEN) - orgnr. 964 962 251

Borettslaget fester eiendommen gnr. 128, bnr. 219 av kommunen, jfr. festekontrakt dat. 11.06.1999 og tidligere kontrakt dat. 16.01.1976.

Borettslaget ønsker å utvide sitt areal sydover, og har inngått avtale med Mariann Andersen om kjøp av ca. 2.670 m2 av hennes eiendom gnr. 128, bnr. 257, jfr. kjøpekontrakt dat. 06.07.06. Kjøpesummen er kr. 200,- pr. m2.

Nøtterøy kommune – som arealmyndighet – har som vilkår for å tillate det aktuelle areal utskilt fra bnr. 257 krevet at det sammenføyes med bnr. 219. For at vilkåret om sammenføyning skal kunne oppfylles, må hjemmelen overføres kommunen. Nøtterøy kommune – som grunneier – har imidlertid ikke ønsket å kjøpe arealet.

På denne bakgrunn er inngått følgende avtale mellom borettslaget og kommunen:

1. Borettslaget overdrar til kommunen et areal stort ca. 2.670 m2, utskilt fra gnr. 128, bnr. 257 ved delingsforretning dat. 15/5...2008 og gitt bnr. 284.
2. Overdragelsen skjer vederlagsfritt.
3. Arealet overskjøtes direkte fra Mariann Andersen til kommunen, som besørger sammenføyning med bnr. 219. Tinglysningsomkostningene dekkes av borettslaget.
4. Borettslaget fester arealet tilbake, idet det etter sammenføyningen inngår i det samlede areal som borettslaget fester av kommunen (bnr. 219).
5. Bortsett fra at arealet økes med ca. 2.670 m2, gjøres ingen endringer i festeforholdet eller festevilkårene:
   - Herunder skal det ikke skje noen endring av festeavgiften.
   - Heller ikke ved fremtidige avgiftsreguleringer skal tilleggsarealet hensyntas.
   - Dersom borettslaget skal innløse festearealet, skal man ved verdsettelsen også se bort fra tilleggsarealet.
6. Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr. 128, bnr. 219.

RETT AVSKRIFT/KOPI
Advokatfirma LIE & CO DA
Rett kopi bekreftes

6. Avtalen undertegnes i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Nøtterøy, den 27.08.2008
For Søndre Labakken Borettslag:

Nøtterøy, den 20/8-2008
Nøtterøy kommune

NØTTERØY KOMMUNE
Org.nr. 964 962 251

STATENS KARTVERK

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0223/24
Vår referanse: 3568539/24780946
Bestilling: C3 2024-08-29 (7) 135

Dato
29.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007	91	27.1.2000	ELEKTRISKE KRAFTLINJER FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

Rådmannen i Nøtterøy, 3140 Borgheim

Dbnr. 1006 og 1007, 27/1-2000

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Undernr
0722	NØTTERØY	128	219		

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til? [X] Bolig/Boligeiendom [ ] Fritids-/Fritidseiendom [ ] Forretn./Kontor [ ] Industri [ ] Landbruk [ ] Off. virk. [ ] Annet

2. Bortfester av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	NØTTERØY KOMMUNE	

3. Festet til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	Søndre Labakken Borettslag	

Doknr 1007 Tinglyst 27 01 2000 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr 36.260,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
99	1. januar 1972

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett festeretten og bygninger på tomten for inntil [ ] års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha [ ] fortrinn [ ] likestilling med [ ] lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger.

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Festerens rett til å overdra festeretten er betinget av bortfesters samtykke
2. Kommunen kan regulere den årlige festeavgiften etter 20, 40, 60 og 80 år. Festeavgiften i pkt. 4 reguleres på basis av konsumprisindeksen pr. 15.1. 1992 og forfaller til betaling 1.4. hvert år.
   Unnlatelse av å betale den årlige festeavgiften innen 6 - seks - måneder etter forfallstid medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt eller kreve festekontrakten avlyst.
3. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

Noter
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
2) Det er foretaksregistrerte foretaksnummer som skal tinglyses
3) Dersom intet sies her har panteretten kun virkning i 3 år jf. pantelovens § 12
4) Der er laget rettsstiftelser som skal tinglyses sammen med, skal det her bemerkes. Som eksempel nevnes avgrensninger i retten til overdragelse se av festeretten

Nr. 43 Forlag: Scan & Stenersen Bokan AS Oslo 1990

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med (sett X)	X Kartforretning/målebrev	Datert 26.01.1996
	Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
Innløsningsrett (sett X)	Festeren har rett til å innløse tomten etter ___ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11	
	X Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3 De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal a festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt b tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne	
Omkostn	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)	
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter

Sted, dato: Borgheim,

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SVEIN HARDING HANSEN
Ordføreren i Notteroy

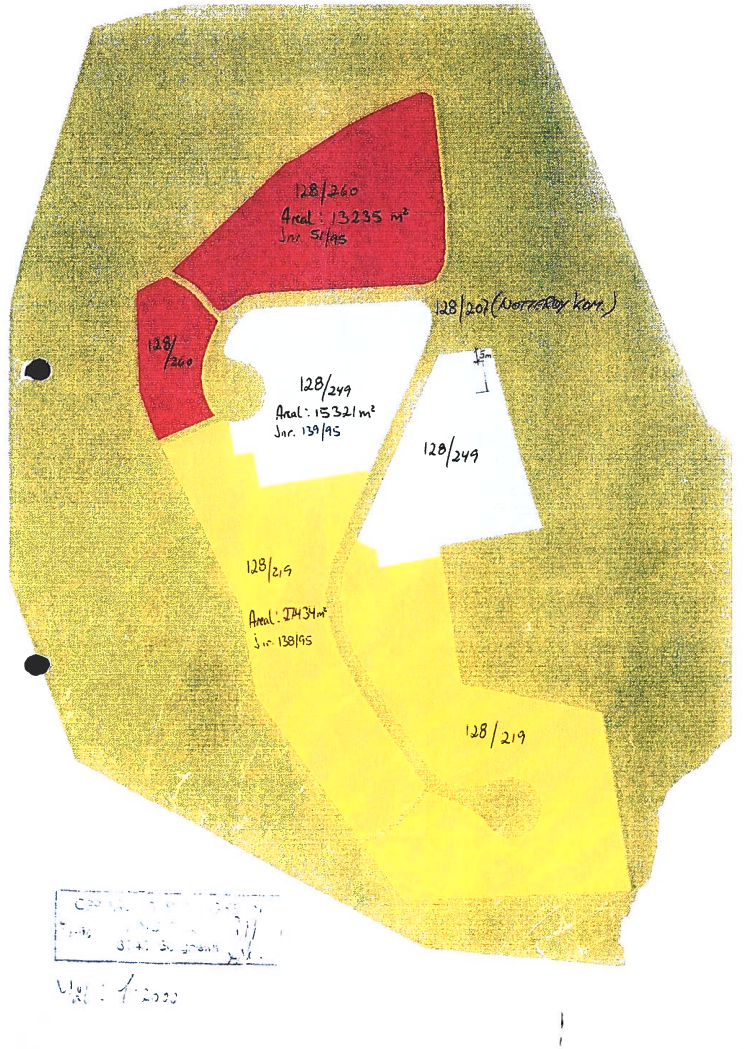
Sted, dato: Tønsberg 11.06.99

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

for Styret i Søndre Labakken brl.

Thor Ivar Langkaas
Arnt Bakke

Tidligere festekontrakt128/219 av 16.01.76 kan slettes. (Søndre Labakken)


128/260
Areal: 13235 m²
Jnr. 51/95
128/260
128/249
Areal: 15321 m²
Jnr. 139/95
128/249
128/219
Areal: 11434 m²
Jnr. 138/95
128/219

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0223/24
Vår referanse: 3568540/24780951
Bestilling: C3 2024-08-29 (7) 132

Dato
29.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12082	91	23.8.2004	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST
23 AUG. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 12082

OVERENSKOMST

Undertegnede eier av eiendommen gnr.128 bnr.219 gir herved Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag (TNBBL) tillatelse til anlegg av 160 mm spillvannsledning, 200 mm overvannsledning og 110 mm vannledning over sin eiendom i henhold til vedlagte kart og på følgende betingelser:

1. TNBBL eller borettslag/stiftelser opprettet av TNBBL eventuellt Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 160 mm spillvannsledning, 200 mm overvannsledning og 110 mm vannledning over undertegnedes eiendom.

2. Skader som påføres eiendommen betales av rettighetshaver nevnt i pkt. 1. Evnt. trær busker, eller planter erstattes etter taksering av takstmann godkjent av begge parter.

3. Rettighetshaver nevnt i pkt. 1 besørger behørig planering, opprydding og evnt. tilsåing etter anlegget.

4. Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med eventuelt fremtidig vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

5. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på ovennevnte eiendom og kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter.

Nøtterøy 12.8.2004.

Søndre Labakken brl

Organisasjonsnr.:950 302 011

Grunneier gnr.128 bnr. 219

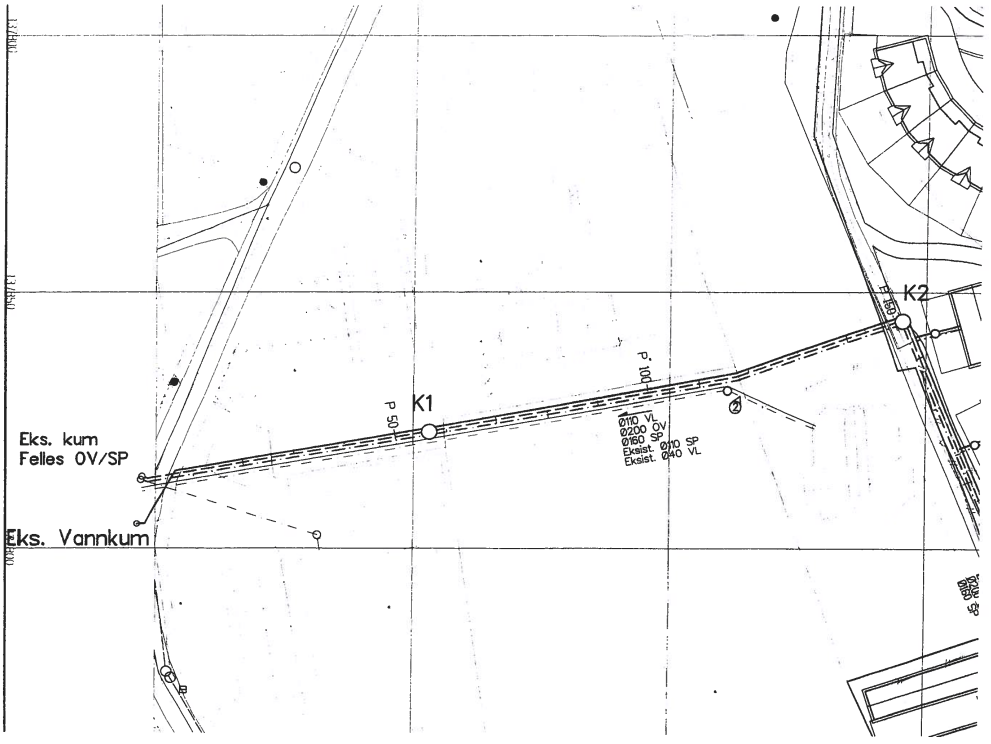
Nøtterøy 17.8.2004

Tønsberg Nøtterøy bbl

Organisasjonsnr.: 950 336 439

Rettighetshaver

Doknr 12082 Tinglyst 23.08.2004 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


K1
K2
Eks. kum
Felles OV/SP
Eks. Vannkum
Ø110 VL
Ø200 OV
Ø160 SP
Eksist. Ø90 SP
Eksist. Ø40 VL

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0223/24
Vår referanse: 3568543/24780966
Bestilling: C3 2024-08-29 (7) 133

Dato
29.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
149039	200	2.3.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	128	219	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 149039 Tinglyst: 02.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG (BORETTSLAGET)

OG

NØTTERØY KOMMUNE (KOMMUNEN)

Borettslaget fester eiendommen gnr. 128, bnr. 219 av kommunen, jfr. festekontrakt dat. 11.06.1999 og tidligere kontrakt dat. 16.01.1976.

Borettslaget ønsker å utvide sitt areal sydover, og har inngått avtale med Mariann Andersen om kjøp av ca. 2.670 m2 av hennes eiendom gnr. 128, bnr. 257, jfr. kjøpekontrakt dat. 06.07.06. Kjøpesummen er kr. 200,- pr. m2.

Nøtterøy kommune – som arealmyndighet – har som vilkår for å tillate det aktuelle areal utskilt fra bnr. 257 krevet at det sammenføyes med bnr. 219. For at vilkåret om sammenføyning skal kunne oppfylles, må hjemmelen overføres kommunen. Nøtterøy kommune – som grunneier – har imidlertid ikke ønsket å kjøpe arealet.

På denne bakgrunn er inngått følgende avtale mellom borettslaget og kommunen:

1. Borettslaget overdrar til kommunen et areal stort ca. 2.670 m2, utskilt fra gnr. 128, bnr. 257 ved delingsforretning dat. 15/5..2008 og gitt bnr. 284.
2. Overdragelsen skjer vederlagsfritt.
3. Arealet overskjøtes direkte fra Mariann Andersen til kommunen, som besørger sammenføyning med bnr. 219. Tinglysningsomkostningene dekkes av borettslaget.
4. Borettslaget fester arealet tilbake, idet det etter sammenføyningen inngår i det samlede areal som borettslaget fester av kommunen (bnr. 219).

   Bortsett fra at arealet økes med ca. 2.670 m2, gjøres ingen endringer i festeforholdet eller festevilkårene:

   - Herunder skal det ikke skje noen endring av festeavgiften.
   - Heller ikke ved fremtidige avgiftsreguleringer skal tilleggsarealet hensyntas.
   - Dersom borettslaget skal innløse festearealet, skal man ved verdsettelsen også se bort fra tilleggsarealet.

5. Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr. 128, bnr. 219.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/149039/200
Uthentet 2024-08-29 10:47

6. Avtalen undertegnes i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Nøtterøy, den 27.08.2008
For Søndre Labakken Borettslag:

Nøtterøy, den 20/8-2008
Nøtterøy kommune

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 25-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Furumoveien 12C 3142 VESTSKOGEN

Betegnelse: Gnr 128, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no